



COMUNE DI ALBUZZANO

PROVINCIA DI PAVIA

DELIBERAZIONE N. 29
in data: 13.10.2009

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: LEGGE REGIONALE N. 13 DEL 16.7.2009 'AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA'. PROVVEDIMENTI.

L'anno **duemilanove** addi **treddici** del mese di **ottobre** alle ore **21.00**

Nella solita sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale regolarmente convocato nei modi e termini di legge, in sessione ordinaria/straordinaria.

Su numero 13 componenti risultano:

1 - CANINI MARGHERITA	P	8 - MALINVERNI MARCO	P
2 - MARTINELLI GIANGIACINTO	P	9 - MONTALBANO FABIO	P
3 - TRONCONI LIVIO PIETRO	P	10 - PECORELLA NICOLA	P
4 - LEPRI LUCIANO	P	11 - TOMBOLA MARCO	P
5 - SALVANESCHI MARCO	P	12 - CURTI ISABELLA	P
6 - ZUCCOTTI PAOLO	A	13 - LOGUERCIO MAURO	P
7 - GERMANI LORENZO	P		

Totale presenti **12**

Totale assenti **1**

Assiste il Segretario Comunale dott. **MUTTARINI DOTT. GIAN LUCA.**

Il Presidente Sig.ra/Sig. **CANINI MARGHERITA** nella sua qualità di Sindaco, dopo aver constatato la validità dell'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita gli intervenuti a discutere in seduta pubblica ed a deliberare sulla proposta di cui all'argomento in oggetto.

Oggetto: LEGGE REGIONALE N. 13 DEL 16.7.2009 'AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA'. PROVVEDIMENTI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA una relazione dell'ass.TRONCONI che dà anzitutto lettura del “dispositivo” della proposta deliberativa posta agli atti evidenziando in particolare quanto segue:

- a) l'amministrazione ha voluto dare un 'applicazione “cauta” della normativa alla luce di alcune criticità del contesto urbanistico/edilizio in alcune parti dell'abitato
- b) consentire gli interventi in relazione a criteri di “logica” e volendo consentire o comunque favorire operazioni di riallineamento architettonico in altre parti dell'abitato in una con la necessità di poter disporre di aree di parcheggio
- c) sulla questione della RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ricorda quanto espresso nella precedente seduta in merito alla contrazione delle entrate comunali. Informa che la maggioranza si è orientata sul 5% di riduzione – come peraltro deciso dalla maggioranza delle altre Amministrazioni comunali; sul punto fa presente che il vero intendimento del legislatore è quello di consentire delle attività di “sistemazione” degli edifici (anche al fine di rilanciare il settore edile) ossia interventi di non grande rilevanza e dimensione

Apertosi il dibattito intervengono:

- il cons.PECORELLA che afferma come probabilmente solo in una realtà di città vi potrebbe essere una rilevanza dal punto di vista delle entrate e conseguentemente avrebbe importanza la discussione sulla riduzione degli oneri; ciò premesso è d'accordo sulla misura del 5% anche se bisognerebbe vedere e poter prevedere la realtà delle cose in concreto
- il cons.LEPRI che concorda sulla predetta percentuale, che ritiene idonea a soddisfare sia le esigenze del Comune (soprattutto in questo momento di difficoltà) sia quelle dei cittadini.
- L'ass.SALVANESCHI il quale, tenuto conto delle tipologie di interventi previsti e soprattutto degli edifici sui quali verranno effettuati, ritiene giusto che ai predetti sia accompagnata una certa onerosità
- Il SINDACO che ricorda come comunque quanto in argomento non riguardi né i Piani di Lottizzazione né quanto già definito e regolamentato dal P.G.T.
- Il cons.TOMBOLA che, riallacciandosi all'intervento dell'ass.SALVANESCHI il cui “ragionamento” dice di aver compreso, ricordalo scopo normativo di incentivare gli investimenti in generale e non solo di chi ha attualmente disponibilità economiche
- il cons.PECORELLA il quale chiede se non sia utile consentire la “monetizzazione” dei parcheggi oltre a quella delle aree verdi; sul punto il SINDACO e l'ass.TRONCONI spiegano che così facendo verrebbe meno la qualità complessiva degli interventi sottolineando l'esigenza primaria di poter disporre di aree a parcheggio tenuto conto del gran numero (ormai almeno 3 per famiglia) di autoveicoli che i cittadini possiedono. Ricordano, infine le chiare indicazioni della c.d. “legge Tognoli” e che comunque anche la realizzazione di verde pubblico deve essere concordata con il Comune per evidenti ragioni di razionalità

PREMESSO:

- che la Regione Lombardia, mediante le disposizioni introdotte dalla Legge regionale n. 13 del 16.07.2009, promuove un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e per rispondere ai bisogni abitativi;

- che la L. R. 13/2009 consente il recupero edilizio e funzionale o l'ampliamento di edifici anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi;
- che l'art. 5, sesto comma, L.R. 16.07.2009, n. 13 riconosce ai comuni il potere di "individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni della L.R. 13/2009 non trovano applicazione" con riguardo alle "speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche" delle aree "compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti";
- che, ai sensi della disposizione sopra richiamata, i Comuni hanno altresì facoltà di "fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5.6), fermo restando l'obbligo generale, trattandosi comunque di interventi da qualificare come di *nuova costruzione* (ivi compresi quelli di recupero edilizio e funzionale, volti a trasferire volume geometrico esistente nel volume legale), di reperire spazi a parcheggio privato pertinenziale almeno nella misura minima fissata dalla legge;
- che l'art. 3, quinto comma, L.R. 16.07.2009, n. 13 riconosce ai comuni la facoltà di individuare, tra le "aree classificate nello strumento urbanistico comunale vigente a specifica destinazione produttiva secondaria", quelle nelle quali "è ammessa, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo," del medesimo art. 3, "la sostituzione di edifici industriali e artigianali" con nuovi edifici industriali od artigianali;
- che l'art. 5, quarto comma, L.R. 16.07.2009, n. 13, il Comune ha facoltà di riconoscere –per gli interventi di cui agli art. 2 e 3 della medesima L.R. n. 13/2009- "una riduzione (rispetto alle tariffe vigenti per le nuove costruzioni) degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, anche distintamente per le tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario", mentre la medesima disposizione fissa direttamente i criteri per l'applicazione del contributo "all'edilizia residenziale pubblica in locazione", criteri questi ultimi che, pertanto, non richiedono l'intervento comunale;

DATO ATTO che il citato art. 5, sesto comma, L.R. n. 13/2009, fissa al 15.10.2009 il termine (perentorio, trattandosi di adempimenti necessari per l'applicazione di una disciplina temporanea) entro il quale il Comune deve esercitare il potere e le facoltà sopra menzionati;

DATO ATTO che in mancanza di deliberazione da parte del Comune entro il termine soprammenzionato:

- si applica *ex lege* la riduzione del 30% (ovvero del 50%, per immobili di edilizia economico-popolare) degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per gli interventi edilizi che usufruiscono delle agevolazioni della L. R. 13/2009;
- viene meno la possibilità concessa al Comune di individuare le parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 della L. R. 13/2009 non trovano applicazione, ovvero trovano parziale applicazione;
- si disapplicano le disposizioni di cui all'art. 3 comma 5 relative alle aree a specifica destinazione produttiva secondaria, non essendovi alcuna individuazione in merito da parte del Comune;

DATO ATTO che in alcune parti del territorio una applicazione generalizzata ed incondizionata delle possibilità offerte dalla L.R. n. 13/2009 potrebbe dare ingresso a trasformazioni:

- non coerenti con lo stato dei luoghi (sul piano morfologico-paesaggistico e territoriale-identitario) di alcune specifiche porzioni di territorio comunale, connotate da una particolare sensibilità paesaggistica ed a valenze territoriali meritevoli di preservazione
- non adeguatamente supportate da un'azione di rafforzamento delle indefettibili dotazioni territoriali;
- non coerenti con le politiche di riqualificazione ed innalzamento dei livelli qualitativi del paesaggio urbano e rurale che l'amministrazione si prefigge di perseguire- in una visione maggiormente organica mediante le previsioni ed i dispositivi espressi dal PGT approvato;
- non coerenti con le previsioni in tema di programmazione negoziata delle trasformazioni di maggior impatto comprese in piani attuativi e programmi integrati di intervento, rispetto alle

quali è stata espressa una opzione preferenziale per un modulo riconducibile al partnerariato pubblico-privato;

- non coerenti con i risultati di saturazione e consolidamento che si registrano in alcuni ambiti oggetto di interventi localizzatori giunti a conclusione nell'ultimo quinquennio, rispetto ai quali l'inserzione di volumi incrementali determinerebbe una grave alterazione dei rapporti spaziali ed un superamento della capacità di carico del territorio;
- non coerenti con le linee di salvaguardia dell'areale agro-naturale, la cui identità verrebbe pregiudicata dall'inserzione di destinazioni diverse da quelle oggi presenti;

DATO ATTO che non sussistono ragioni per individuare aree classificate nello strumento urbanistico a specifica destinazione produttiva secondaria in cui consentire la sostituzione di cui all'art. 3, quinto comma, in quanto si ritiene che alle stesse sia già stata attribuita una capacità edificatoria tale da soddisfare le esigenze del territorio mantenendo nel contempo le caratteristiche diruralità delle stesso;

CONSIDERATO che il Comune di Albuzzano con delibera del C.C. N. 8 del 21.04.2009 ha approvato il PGT, pubblicato sul BURL N. 39 del 30.09.2009, e tenuto conto dell'obiettivo del suddetto di minimizzare il consumo di suolo in quanto evidenzia la necessità di considerare il suolo agricolo come risorsa non modificabile e quindi considerare le aree agricole come parte fondamentale del progetto di città;

CONSIDERATO, di contro, della finalità della L.R. 13/2009 in merito al rilancio del comparto economico interessato.

VISTA la D.G.R. N. 10134 seduta del 07.08.2009

CONSIDERATE le peculiari condizioni riferite allo stato dei luoghi dei servizi comunali, valutata la situazione socio-economica che l'amministrazione sta attraversando, anche con riferimento al fatto che il finanziamento del corredo urbanizzativo deve essere reperito in relazione all'effettivo fabbisogno esistente ed indotto dallo specifico intervento ed al fatto che i benefici per le operazioni sopra indicate sono già puntualmente definiti dalla legge che lascia al riguardo al Comune solo una facoltà; tale indirizzo negativo è peraltro rafforzato dall'attuale andamento delle entrate per i titoli di cui si tratta, andamento che registra una contrazione notevole e che non consente di rinunciare ad alcuna delle possibili entrate;

CONSIDERATO che il D.Lgs. n.267/2000 e ss. mm. ii all'art. 42 comma 2 lett. b) individua tra le competenze dei Consigli comunali l'approvazione dei piani territoriali ed urbanistici ed i pareri da rendere per detta materia e ritenuto pertanto che i provvedimenti da assumersi in attuazione della L.R. n.13/2009 siano da ascrivere alle competenze dell'organo consiliare;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., reso dal Responsabile del Servizio;

RECEPITA la L. R. 13/2009 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia";

VISTA la L. R. 12/2005 e ss. mm. ii. "Legge per il governo del territorio";

RICHIAMATO il D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. ii. recante il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;

RITENUTO pertanto di dover provvedere in merito;
Con votazione UNANIME resa nelle forme di legge

DELIBERA

1. DI RICHIAMARE integralmente le premesse alla presente Deliberazione che si intendono qui espressamente approvate;
2. DI RECEPIRE quanto disposto dalla L.R. del 16.07.2009 in merito alle possibilità di recupero, ampliamento e sostituzione;
3. DI RECEPIRE quanto disposto dalla L.R. del 16.07.2009 in merito ai requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia e nel rispetto della normativa antisismica vigente;
4. DI ESCLUDERE ogni possibilità di recupero, ampliamento, sostituzione: nella CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA, negli areali agro-naturali (AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE), nei tessuti consolidati (CITTA' CONSOLIDATA TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO APERTO O LIBERO, AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE – ACR, e CITTA' DELLE TRASFORMAZIONI - ATR) e nelle zone e sui fabbricati sottoposti a previsioni vincolistiche secondo le disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42
5. DI ESCLUDERE ogni possibilità di recupero, ampliamento, sostituzione su fabbricati posti all'interno di tutti i piani attuativi o programmi integrati di intervento previsti dal PGT od approvati-adottati od in corso di attuazione;
6. DI ESCLUDERE ogni possibilità di recupero, ampliamento, sostituzione su fabbricati completati nell'ultimo quinquennio all'interno di piani attuativi o programmi integrati di intervento e/o su fabbricati a schiera o con oltre tre piani compresi nei tessuti urbani consolidati (CITTA' CONSOLIDATA TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO APERTO O LIBERO, AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE – ACR- , e CITTA' DELLE TRASFORMAZIONI - ATR);
7. DI ESCLUDERE la possibilità di recupero con cambio di destinazione di fabbricati siti in zona agricola (AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE), ad eccezione del recupero (nei termini della L.R. 13/2009) di fabbricati accessori finalizzati alla formazione-ampliamento della residenza principale di operatori agricoli (imprenditori e loro dipendenti), effettivamente impegnati nella coltivazione di fondi ed in pratiche agronomiche entro le imprese agricole presenti ed attive al 16.07.2009 sul terreno comunale;
8. DI AMMETTERE, al fine di favorire l'eliminazione di superfetazioni e la riqualificazione di edifici degradati e/o di opifici dismessi da lunga pezza, il recupero e la sostituzione di cui all'art. 3, commi 3,4 e 5 della L.R. 13/2009 nel rispetto però delle altezze massime di zona, dei fabbricati – privi di ogni rilevanza storica o paesaggistica – presenti nella CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA, e nei tessuti consolidati- CITTA' CONSOLIDATA TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO APERTO O LIBERO - con precisazione che la sostituzione dei manufatti presenti nella CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA (dimostrati con allegati fotografici e dettagliata relazione tecnica) è subordinata al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 3, IV comma, della L.R. 13/2009. Ogni intervento ivi ammesso dovrà essere coerente con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei;
9. DI PREVEDERE che gli interventi di recupero, ampliamento, sostituzione, laddove ammessi, sono subordinati al rispetto nelle altezze massime di zona indicate nelle N.T.A. del PGT vigente;
Nella CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA, è ammesso l'allineamento con i colmi più alti degli edifici posti in aderenza.

10. DI PREVEDERE che gli interventi di ampliamento e sostituzione, laddove ammessi, sono subordinati al reperimento, nell'area di immediata pertinenza al luogo d'intervento o su altra area pertinenziale di stessa proprietà di una superficie per parcheggi privati pertinenziali nella misura minima prescritta dalla Legge, e di spazi da destinare a verde nella misura di 1 mq. ogni mq. di superficie fondiaria, che possono invece essere reperiti nel contesto circostante ad una distanza non inferiore a mt.100 dal confine della superficie fondiaria e comunque in un'area facilmente raggiungibile e concordata con l'Ufficio Tecnico, salva eventuale monetizzazione del verde medesimo. Non è ammessa alcuna forma di monetizzazione per quanto riguardano le aree a parcheggio;
11. DI STABILIRE che il rilascio del permesso di costruire e l'efficacia della D.I.A. sono subordinati alla produzione, da parte del richiedente, di atto di vincolo irrevocabile (da trascrivere nei RR.II., a cura e spese del richiedente medesimo), nell'interesse anche del Comune, degli spazi a parcheggio privato pertinenziale ed a verde pubblico sin tanto che rimangano in essere i volumi assentiti in forza della deroga prevista dalla L.R. 13/2009. In difetto di detto atto di vincolo, la disciplina derogatoria sopra menzionata non potrà trovare applicazione;
12. DI PREVEDERE che la riduzione degli oneri costruttivi sia limitata nella misura del 5% rispetto a quanto ordinariamente dovuto e si rimarca che gli interventi di recupero, ampliamento e sostituzione, laddove ammissibili, debbono sottostare alle verifiche previste dalla L.R. 13/2009, ed in particolare a quelle previste a tutela dei valori paesaggistici e debbono garantire i risultati prestazionali indicati dalla citata L.R. 13/2009;
13. DI DARE ATTO che, non essendo presenti aree a specifica destinazione produttiva secondaria meritevoli di accedere alle agevolazioni di cui all'art.3 comma 5 della L.R. n.13/2009, il Consiglio comunale non assume alcuna deliberazione in merito, ovvero si escludono dai benefici della L.R. 13/2009 gli edifici siti all'interno degli **AMBITI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATE**
14. DI DARE COMUNICAZIONE alla cittadinanza delle decisioni assunte con la presente Deliberazione mediante pubblicazione di apposito avviso all'albo pretorio del Comune, nonché con affissioni sul territorio comunale e pubblicazione della presente Deliberazione, sul sito Internet comunale
15. DI DEMANDARE il Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente per ogni adempimento previsto.

Successivamente con separata votazione UNANIME favorevole resa nelle forme di legge,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ex art. 134, 4° comma, D. Lgs. n. 267/2000

IL CONSIGLIO COMUNALE

PARERE DEI FUNZIONARI RESPONSABILI

D.Lgs. 267/2000 – T.U.E.L. art. 49

Proposta di deliberazione relativa a: LEGGE REGIONALE N. 13 DEL 16.7.2009 'AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA'. PROVVEDIMENTI.

REGOLARITA' TECNICA

Visto si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/2000.

FIRMATO PER QUANTO DI PROPRIA COMPETENZA DA:

08.10.2009

Il Responsabile
TECNICO - TERRITORIALE

F.to PROF. TRONCONI LIVIO PIETRO

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE
CANINI MARGHERITA**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
MUTTARINI DOTT. GIAN LUCA**

Adempimenti relativi alla pubblicazione

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì,

**IL SEGRETARIO COMUNALE
MUTTARINI DOTT. GIAN LUCA**

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

- Ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. approvato con D. Lgs 267/2000
- Ai sensi dell'art. 134, comma 1°, del T.U. approvato con D. Lgs 267/2000
- E' stata parzialmente annullata dalla S.P.C. con ordinanza n. del
- E' stata annullata dalla S.P.C. con ordinanza n. del, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del T.U. approvato con D. Lgs 267/2000

**IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MUTTARINI DOTT. GIAN LUCA**
