



COMUNE DI CANZO

Provincia di Como

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 39 del Registro delle Deliberazioni

**OGGETTO: PIANO CASA –
INDIRIZZI IN ORDINE ALL’ATTUAZIONE DELLA L.R. 13/2009 –
INDIVIDUAZIONE AMBITI DI ESCLUSIONE DALL’APPLICAZIONE
DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 2, 3 ,4, 5 –
RIDUZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL’ART. 5,
comma 4.**

L'anno **DUEMILANOVE** addì **QUATTORDICI** del mese di **OTTOBRE** alle ore **21,00** nella **SALA CONSILIARE** del Comune.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **straordinaria** in seduta **pubblica** di prima convocazione.

Risultano:

N. d'ord.		Presente	Assente	N. d'ord.		Presente	Assente
1	TURBA Fabrizio	X		10	SALVO Vincenzo	X	
2	PAREDI Pierluigi	X		11	GALIMBERTI Simona	X	
3	NAVA Giulio	X		12	PANTALEONI Elia	X	
4	FORNI Ettore	X		13	CORTI Tiziano	X	
5	CREATINI Paolo		X	14	GIANI Iacopo	X	
6	GEROSA Mariagiovanna	X		15	BESANA Giuseppe	X	
7	MARIANI Maurizio	X		16	TRESOLDI Silvia	X	
8	CORSUCCI Giuseppina	X		17	ZANCHETTA Roberto	X	
9	DALEDO Elisabetta	X		Totale N.		16	1
Assiste: FRIGERIO Arch. Alessandro – Responsabile Servizio Tecnico Comunale							

Partecipa il **Segretario Comunale Sig.ra VOLPEZ Dott.ssa Raffaella** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constatata la presenza del numero legale degli intervenuti, il **SINDACO Sig. TURBA Fabrizio**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: PIANO CASA - INDIRIZZI IN ORDINE ALL'ATTUAZIONE DELLA L.R. 13/2009 - INDIVIDUAZIONE AMBITI DI ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 2, 3, 4, 5 – RIDUZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 5 comma 4

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

che, al fine di favorire iniziative volte al rilancio dell'economia, rispondere anche ai bisogni abitativi delle famiglie e per introdurre incisive misure di semplificazione dell'attività edilizia, lo Stato, le Regioni e le Autonomie Locali, in sede di Conferenza unificata, hanno sottoscritto in data 1° aprile 2009 un'apposita intesa;

che, detta intesa prevede che le Regioni si impegnino ad approvare, entro e non oltre 90 giorni, proprie leggi ispirate preferibilmente ai seguenti obiettivi:

a) regolamentare interventi — che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni — al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;

b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento;

c) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alla lettera a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.

che la Regione Lombardia, in attuazione della intesa sopra richiamata, con legge regionale n. 13 del 16 luglio 2009 ha approvato una serie di “azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico”;

che tali azioni comprendono, in particolare, le seguenti tipologie di intervento:

- **utilizzo del patrimonio edilizio esistente** (art. 2, comma 1 e 2): è consentito il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici mediante l'utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici; nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 mc, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali ad esclusiva utilizzazione del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili;

- **ampliamento di edifici esistenti** (art. 3, commi 1 e 2): all'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione, per edifici in tutto residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005, con i seguenti limiti :
 - a) uni-bifamiliari, in misura non superiore al 20% della volumetria esistente e, in ogni caso, non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;
 - b) diversi dai casi di cui alla lettera a) e comunque con volumetria non superiore a 1.200 metri cubi, in misura non superiore al 20% della volumetria esistente;
- **sostituzione di edifici esistenti** (art. 3, comma 3 e comma 5): all'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione è consentita la sostituzione degli edifici in tutto residenziali con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30% della volumetria esistente; è altresì ammessa la sostituzione di edifici industriali e artigianali, nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, se specificamente individuate dai comuni, con incremento della volumetria esistente fino al 30%;
- **riqualificazione** di quartieri di Edilizia Residenziale pubblica (art. 4): in alternativa a quanto previsto dall'art. 3, i soggetti pubblici proprietari di edifici, nei quartieri E.R.P. esistenti alla data del 31 marzo 2005, possono realizzare, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, in misura non superiore al 40% della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale pubblica esistente nel quartiere; la nuova volumetria può essere ceduta in tutto o in parte ad altri operatori che si impegnino a realizzare alloggi E.R.P., compresa l'edilizia convenzionata;
- **deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali** (art. 5) per la realizzazione degli interventi edilizi di cui agli artt. 2 e 3, nonché quelli di cui all'art. 4 c. da 1 a 3, limitatamente al caso di quartieri ERP confinanti con aree inserite nei parchi e già di proprietà pubblica;

Atteso che la disciplina introdotta dalla suddetta legge regionale ha validità temporalmente definita, in quanto gli interventi da essa previsti possono essere realizzati sulla base di denuncia di inizio di attività o di permesso di costruire, rispettivamente da presentare o richiedere, entro 18 mesi decorrenti dal 16 ottobre 2009 e, limitatamente agli interventi di riqualificazione di quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica, entro 24 mesi decorrenti dalla medesima data;

Considerato altresì che, detta legge, in tema di pianificazione del territorio, all'art. 5 comma 6, ha posto in capo ai Comuni:

- 1) la facoltà di individuare, con motivata deliberazione, parti del proprio territorio entro le quali le disposizioni, indicate nell'art. 6 di detta legge, con riferimento ad alcuni commi dei precedenti articoli, citati in sintesi (artt. 2, 3, 4 e 5), non si applicano, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, nonché

fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde;

- 2) la facoltà di individuare aree, classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, nelle quali ammettere interventi di sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti, con incremento della volumetria esistente fino al 30%, da ridestinare alla medesima destinazione d'uso;
- 3) la possibilità di riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, stabilendo altresì che tale determinazione, così come per tutti gli eventuali disapplicazioni, sopra evidenziate, debbano essere assunte, con atto dell'organo competente, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009, questi compreso, e che, in merito al presente punto, ove i Comuni non deliberino entro la suddetta data, si applicherà una riduzione del 30% del predetto contributo di costruzione;

Sentito il Responsabile dell'Area Tecnica, dott. Arch. Alessandro Frigerio, il quale si è assunto l'onere di elaborare, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente sui lavori pubblici T.U., nonché in base al regolamento interno di applicazione, adottato con atto di Giunta del 21 aprile 2004 n.47 smi, dietro un compenso di euro 3100 lordi compreso oneri riflessi (presumibilmente pari a circa euro 1500 netti), tutta la documentazione richiesta dalla Regione Lombardia, alla quale dovrà essere indirizzato l'atto di pianificazione, in base al contenuto di cui all'art. 6, comma 2 LR 13/2009 e precisamente: individuazione dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione; individuazione delle parti del territorio non soggette all'applicazione della legge; individuazione delle aree produttive soggette a sostituzione; riduzione del contributo concessorio; normativa in merito al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali o a verde;

Rilevato che il vigente piano regolatore, adottato nel dicembre del 1999, così come la strumentazione urbanistica canzese prevedeva sin dal 1984, contiene, di fatto, già molte delle principali possibilità, qui enunciate, previste proprio per favorire lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, in modo tale da salvaguardare le aree libere, prative e boschive, limitrofe alla convalle, compresa l'emergenza del Grimello, del Mirabello e dei Neppi (In Eppi) e la valle canzese del fiume Lambro (cfr. artt. 41, 42, 43, 50, 54b, 77, 122 NTA) e, per quanto riguarda il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (cfr. artt. 20, 23, 24, 25, 26, 36, 37 NTA);

Considerato necessario, anche per le motivazioni di seguito addotte, avvalersi quindi delle suddette facoltà ed assumere conseguentemente le opportune decisioni;

Ritenuto in primo luogo:

doversi procedere all'esclusione dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 6, riferite all'art. 2 comma 1 lett. a) e b), all'art. 2 comma 2, all'art. 3 commi 1 – 3 – 4 e 5; all'art. 4, nonché all'art. 5 comma 1, della l.r. 13/2009, delle parti del territorio individuate nelle planimetrie allegate (tav. 1 – 2 – 3) alla presente deliberazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime; dando atto che le motivazioni di tale esclusione sono puntualmente evidenziate nella relazione tecnica, parimenti allegata, quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

Ritenuto in secondo luogo:

di precisare che l'incremento della volumetria/superficie esistente, di cui legge regionale 13/09, qualora l'edificio risultasse in una parte del territorio nelle quali le disposizioni della legge regionale di che trattasi fossero applicabili, non sarà cumulabile, né in ordine di tempo né in una unica soluzione, con nessuno degli incrementi previsti dagli articoli delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente piano regolatore e precisamente gli artt. 54, 55, 77, 122);

Precisando ulteriormente che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 1 lett. a) per utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie, si intende, al fine di applicare le definizioni contenute nelle norme tecniche di piano che, non sono ammessi interventi, realizzabili sulla scorta di tale articolo, qualora comportino la creazione di nuovi volumi utilizzando superfici che esulano dall'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente;

Ritenuto in terzo luogo:

di non avvalersi della mera facoltà attribuita ai Comuni dal citato art. 5, comma 4 della legge di differenziare o ridurre il contributo concessorio, applicando di conseguenza una simbolica riduzione dello zerovirgolauno per cento per qualsiasi intervento, sempre riferito, ai sensi dell'art. 5, comma 4, alle "nuove costruzioni", in funzione della zona omogenea relativa all'edificio in parola;

Ritenuto in quarto luogo:

di subordinare, gli interventi previsti dalla legge, con le limitazioni di cui al presente provvedimento, al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, degli spazi a verde, dotati di opportune piantumazioni d'alto fusto, così come prescrivono gli artt. 20, 23, 24, 25, 36, 37 NTA del vigente piano regolatore, approvato con DGR n. VII/13841 del 25 luglio 2003 smi e varianti, che qui si intendono richiamati *in toto*;

Considerato, inoltre:

che le proposte progettuali relative al patrimonio edilizio esistente, presentate ai sensi della l.r.13/09, non possano prescindere da un puntuale esame paesistico, che ne verifichi il coerente inserimento nell'ambito architettonico e paesaggistico, così come prevede la legge;

che la Commissione per il Paesaggio risulta essere, per specifica competenza, l'organo deputato alla suddetta valutazione;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/00;

Acquisito il parere favorevole reso dal Responsabile del Servizio interessato **ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000;**

Dopo ampia discussione cui si fa cenno nell'**Allegato G)**

Con voti n. 12 favorevoli e n. 4 astenuti (Corti Tiziano, Giani Iacopo, Tresoldi Silvia, Zanchetta Roberto), resi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) di recepire, approvandole, tutte le premesse, costituenti parte integrante del presente dispositivo, approvando inoltre i contenuti della relazione tecnica e delle tavole 1, 2 e 3 dell'atto di pianificazione, previsto dalla legge regionale 13/2009, compreso le tavole di analisi numero 4 e 5 e precisamente:
 - relazione tecnica (**all.A**);
 - tav. 1 ricognizione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione sulla base dello strumento urbanistico vigente; individuazione delle parti di territorio nelle quali le seguenti disposizioni di legge non trovano applicazione, art.2,c.1; art.2,c.2; art.3,c.4 e 5; art.5,c.1 (**all.B**);
 - tav. 2 individuazione delle parti di territorio nelle quali le seguenti disposizioni di legge non trovano applicazione, art.3,c.1; art.3,c.3; art.3,c.4; art.5,c.1 (**all.C**);
 - tav. 3 individuazione delle parti di territorio nelle quali le seguenti disposizioni di legge non trovano applicazione art.4; art.5,c1 (**all.D**);
 - tav. 4 sistema vincolistico tratto dal piano regolatore vigente (**all.E**);
 - tav. 5 analisi degli ambiti e dei sistemi urbanistici principali (**all.F**);
- 2) di dare atto dell'incarico affidato al Responsabile dell'Area Tecnica dott. Arch. Alessandro Frigerio, ammontante ad € 3100 meno oneri riflessi, secondo le procedure previste dal T.U. LL.PP. e dal regolamento di attuazione richiamato;
- 3) di escludere dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 6, riferite all'art. 2 comma 1 lett. a) e b), all'art. 2 comma 2, all'art. 3 commi 1 – 3 – 4 e 5; all'art. 4, nonché all'art. 5 comma 1, della l.r. 13/2009, le parti del territorio individuate nelle planimetrie allegatae (tav. 1 – 2 – 3), ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 6, per le motivazioni di cui alla relazione tecnica parimenti allegata, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, dando atto che le motivazioni di tale esclusione sono puntualmente evidenziate;
- 4) di precisare che l'incremento della volumetria/superficie esistente, di cui legge regionale 13/2009, qualora l'edificio risultasse in una parte del territorio nelle quali le disposizioni di che trattasi fossero applicabili, non sarà cumulabile, né in ordine di tempo, né in una unica soluzione, con nessuno degli incrementi previsti dagli articoli delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente piano regolatore e precisamente gli artt. 54, 55, 77, 122 ;
- 5) di precisare ulteriormente che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 1 lett. a) per utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie, si intende, al fine di applicare le definizioni contenute nelle norme tecniche di piano che, non sono ammessi interventi, realizzabili sulla scorta di tale articolo, che comportino la creazione di nuovi volumi utilizzando superfici che esulano dall'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente;
- 6) di ridurre il contributo concessorio dello zerovirgolauno per cento, per qualsiasi intervento realizzato, applicando la legge di che trattasi, secondo le tabelle riferite alle "nuove costruzioni", in funzione della zona omogenea relativa all'edificio in parola;

- 7) di subordinare, gli interventi previsti dalla legge, con le limitazioni di cui al presente provvedimento, al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, degli spazi a verde, dotati di opportune piantumazioni d'alto fusto, così come prescrivono gli artt. 20, 23, 24, 25, 36, 37 NTA del vigente piano regolatore, approvato con DGR n. VII/13841 del 25 luglio 2003 smi e varianti, che qui si intendono richiamati *in toto*;
- 8) di assoggettare, tutte le proposte progettuali relative al patrimonio edilizio esistente, presentate ai sensi della l.r.13/09, che non possano prescindere da una puntuale analisi, che ne verifichi il coerente inserimento nell'ambito architettonico e paesaggistico, così come prevede la legge, all'esame dell'impatto paesistico e che, conseguentemente, la Commissione per il Paesaggio, prevista dal Regolamento Edilizio vigente, risulta essere, per specifica competenza, l'organo deputato alla suddetta valutazione.

Il Presidente chiede che, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000, la presente deliberazione sia dichiarata immediatamente eseguibile.

Con voti unanimi, resi per alzata di mano,

DELIBERA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000.

Fatto, letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to Fabrizio Turba

Il Consigliere Anziano

F.to Pierluigi Paredi

Il Segretario Comunale

F.to Dott.ssa Raffaella Volpez
