



## COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Provincia Varese

### VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 43 Reg.

**Oggetto : L.R. N. 13/2009 “AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA” - DETERMINAZIONI.**

L'anno duemilanove, addì dodici del mese di ottobre alle ore 21,00, nella sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed urgente ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

	Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1	QUADRIO GIUSEPPINA PIERA	SI	
2	GRASSO MARCO CELESTINO	SI	
3	TORNIERO ROBERTO		SI (g)
4	VEDOVATO ELENA	SI	
5	GAVIRAGHI RITA	SI	
6	MARSON TIZIANO	SI	
7	RUSSO MARTA		SI (g)
8	DE FELICE ALESSANDRO	SI	
9	SPARACINO ANTONIO	SI	
10	CASTAGNOLI ALESSIA	SI	
11	NOVARINA GIUSEPPE	SI	
12	BOTTA SEVERINO	SI	
13	BAILA FLAVIO ENRICO	SI	
14	TAIANO RUBEN	SI	
15	VITALI LAURA		SI (g)
16	BARDELLI GERARDO	SI	
17	ASPESI ANNAMARIA		SI (g)
	Totale nr.	13	4

(g : giustificato)

Sono altresì presenti, in qualità di Assessori Esterni, i Sigg. : Oleggini Gaudenzio e Sarti Marta.

Risulta assente giustificato l'Assessore esterno Sig.ra Magistrali Maria Angela.

Partecipa il Segretario Comunale dott. Adolfo D'Agata.

La Sig.ra Giuseppina Piera Quadrio, Sindaco, permanendo i requisiti di validità dell'adunanza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Verbale del Consiglio Comunale n. 43 del 12/10/2009 ad oggetto : L.R. N. 13/2009 “AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA” - DETERMINAZIONI.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che il Comune di Casorate Sempione è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale in data 10/03/1987 con delibera n. 18770, variante approvata con D.G.R. n. 56954 del 03/08/1990, variante 1999 al P.R.G. approvato con D.G.R. n. VII/3147 del 19/01/2001 e variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 27/06/2005.

**CONSIDERATO** che il Comune di Casorate Sempione ha in corso la predisposizione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 11-03-2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la Legge Regionale 16-07-2009 n. 13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia” con la quale si promuovono possibilità di iniziative edificatorie in deroga ai vigenti strumenti urbanistici finalizzate a soddisfare fabbisogni abitativi e ad incentivare il settore edilizio;

**RITENUTO** che la disciplina del recupero offra una possibilità di miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente a condizione che sia sostenuta da una attenta valutazione delle caratteristiche della struttura edificata presente sul territorio comunale e della adeguatezza dei servizi e delle infrastrutture idonee che debbano assicurare un equilibrato inserimento nel tessuto urbano;

**UDITA** la relazione dalla quale risulta che sotto il profilo urbanistico è facoltà del Comune stabilire:

1. I casi di esclusione dall'applicazione ai sensi dell'Art. 5.6
2. Le prescrizioni relative alla necessità di reperimento di spazi di parcheggio pertinenziali e a verde ai sensi dell'Art. 5.6
3. Individuazione delle aree nello strumento urbanistico vigente a specifica destinazione produttiva secondaria ai sensi dell'Art. 3.5
4. Riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'Art. 5.4

**DATO ATTO** che la materia è stata sottoposta all'esame della commissione urbanistica nella seduta del 09/10/2009;

**UDITI** gli interventi quali di seguito trascritti:

**SINDACO** - *Relaziona l'Assessore Grasso.*

**GRASSO** - *Buonasera. Il secondo punto tratta della legge regionale 13/2009, azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia.*

*È il punto che abbiamo rinviato lo scorso Consiglio comunale per dare modo all'Amministrazione ed al Consiglio comunale di decidere sulla base di elementi in più quali, ad esempio, la riunione in seno al consorzio urbanistico volontario dei Comuni sul sedime di Malpensa che ha partorito, se mi consentite il termine, una delibera che abbiamo cercato di condividere anche con gli altri comuni.*

*Prima però di passare alla descrizione della delibera che comunque abbiamo valutato anche nella Commissione urbanistica di venerdì scorso, e mi scuso Consigliere Bardelli ma per motivi indipendenti dalla mia volontà, anche se inizialmente avremmo voluto farla alle 21.00, purtroppo ci sono stati problemi e quindi non è stato possibile. Comunque, prima di discutere la delibera volevo fare una presentazione tecnica abbastanza succinta e per questo motivo ho chiesto all'architetto Zamignan, che è il consulente dell'ufficio tecnico, di fare una spiegazione. Lo pregherei di venire qui, se possibile, in modo che possa dare un'illustrazione della normativa in modo che sia comprensibile nel miglior modo possibile a tutti.*

**Arch. Zamignan - Buonasera.** *Come tutti quanti credo abbiate sentito parlare in questi ultimi tempi, sul Bollettino della Regione Lombardia del 17 luglio del 2009 è stata pubblicata questa legge 13/2009 concernente le azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia. Queste misure avranno una validità di 18 mesi. In sintesi sono stati individuati quattro tipi di interventi. Il primo riguarda il recupero e riutilizzo a scopo residenziale di volumetrie abbandonate, sottoutilizzate o che attualmente hanno un'altra destinazione.*

*Il secondo sono l'ampliamento fino al 20% e fino a 300 metri cubi del volume complessivo di edifici mono e bifamiliari, ovvero di edifici con volumetria non superiore a 1.200 metri cubi.*

*Il terzo, la demolizione e la ricostruzione di edifici residenziali e produttivi con bonus volumetrico fino al 30% del volume preesistente, aumentabile al 35%, in presenza di adeguate dotazioni di verde, cioè è necessaria una dotazione arborea che copra almeno il 25% del lotto.*

*Il quarto punto, una riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica.*

*Anche i soggetti pubblici potranno predisporre progetti di riqualificazione per un periodo questi di 24 mesi, fermi restando sempre il conseguimento dei requisiti minimi di risparmio energetico e l'esecuzione di interventi di recupero paesaggistico ambientale. Tali interventi potranno essere effettuati nel rispetto di alcuni vincoli quali il rispetto delle condizioni di inedificabilità per i vincoli ambientali, idrogeologici, paesaggistici e monumentali; l'inapplicabilità della legge nelle aree protette.*

*Per i parchi, inoltre, c'è la riduzione di un terzo degli aumenti delle volumetrie consentite e quindi un +13.3% anziché il +20% per l'ampliamento degli edifici esistenti, ed il 20% anziché il 30% nel caso di demolizione e ricostruzione. Poi, delle previsioni di particolari requisiti per il risparmio energetico negli interventi ammessi, nel caso ad esempio di ampliamento, una riduzione certificata di almeno il 10% del consumo energetico, e nel caso di sostituzioni di edifici, consumo energetico ridotto addirittura del 30% rispetto agli standard previsti. Applicazione quindi sempre del codice civile e delle normative in materia di sicurezza, di igiene, di paesaggio e beni culturali e inapplicabilità di queste disposizioni di legge per quanto riguarda gli edifici abusivi. Le diverse possibilità di intervento che contempla la legge regionale sono attivabili dai soggetti interessati, non subito da quando è uscita la legge, ma bensì alla data del 16 ottobre, in quanto la legge ha riconosciuto ai comuni la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, che viene attribuita agli stessi con la facoltà di assumere entro la data del 15 ottobre, quindi tra tre giorni, una serie di determinazioni che possono influenzare anche significativamente la completa applicazione di questa normativa. Le determinazioni che il Comune può assumere sono individuare delle parti di territorio nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte da questa legge. Quando si fa riferimento a parti del territorio si preclude, evidentemente, la possibilità di deliberare l'esclusione dell'intero territorio comunale, quindi è impossibile escludere tutto il territorio.*

*Si evidenzia che la norma indica in dettaglio le motivazioni che devono essere apportate, supportate, cioè che devono supportare l'eventuale scelta che farà l'Amministrazione in caso di esclusione.*

*Particolare rilevanza rivestono eventuali scelte comunali riferite ai centri storici ed alle cortine edilizia, ovunque queste siano localizzate, ed anche ai quartieri di edilizia residenziale pubblica, agli ambiti interessati dai vincoli paesaggistici, esteso a tutto il territorio comunale. L'individuazione delle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria; quindi in questo caso può essere richiesta la sostituzione con eventuale incremento volumetrico di edifici produttivi esistenti. C'è una particolarità in questo caso, che la destinazione d'uso dei nuovi edifici non può che essere industriale o artigianale, non essendo prevista alcuna deroga alla destinazione funzionale. Quindi una definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge riferita esclusivamente alla dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde. In questo caso il Comune può stabilire in quali casi e in che misura le diverse iniziative previste dalla legge devono assicurare spazi per parcheggi e per verde, fermo restando che l'eventuale impossibilità di osservare tali prescrizioni, non risultando ammissibili le monetizzazioni, significherà l'impossibilità di intervenire all'interno di queste zone. Quindi può definire una riduzione del contributo di costruzione. La riduzione può essere anche graduata e distinta secondo gli interventi che ritiene di approvare come pure in relazione ai soggetti che attuano questi interventi. Tale determinazione, però, deve essere esplicita, giacché in materia di determinazione, perché in caso di mancata determinazione si applicherà la legge che stabilisce una riduzione del contributo di costruzione pari al 30%. È chiaro che l'intendimento del legislatore è quello di agevolare, anche sotto il profilo economico, la realizzazione degli interventi. Per tutte queste determinazioni valgono i seguenti principi. Avendo il legislatore quantificato espressamente come perentorio il termine del 15 ottobre 2009, al Comune è precluso di assumere qualsiasi altra determinazione oltre tale termine.*

*Ne consegue che al 16 di ottobre trova applicazione in toto la disciplina della legge.*

Verbale del Consiglio Comunale n. 43 del 12.10.09

*Configurandosi quale scelta di indirizzo l'organo comunale competente ad assumere le determinazioni è il Consiglio comunale, quindi questa sede è l'unica che può prendere decisioni in merito.*

*Le determinazioni comunali poi devono essere assistite da idonea motivazione e possono essere assunte anche con più deliberazioni; quindi stasera potete deliberare in un certo modo e fino al 15 si può eventualmente anche modificare la deliberazione oppure integrarla. Quindi le tempistiche della legge sono le seguenti. Il 15 ottobre è il termine perentorio entro cui i comuni possono deliberare le eventuali aree escluse dall'applicazione della legge, oppure le modificazioni alla riduzione degli oneri e l'individuazione delle aree produttive in cui è possibile effettuare degli interventi. Il 16 di ottobre del 2009 è la data a partire dalla quale è possibile presentare ai Comuni le denunce di inizio attività o le richieste di permesso di costruire. Il 15 aprile del 2011 è la data limite, 18 mesi dalla data del 16 ottobre, entro la quale è necessario avere presentato ai comuni la denuncia di inizio attività o la richiesta di permesso di costruire.*

*Il 15 ottobre del 2011, invece, è la data limite entro la quale è necessario avere presentato ai comuni la richiesta di permesso di costruire per interventi di edilizia residenziale pubblica, perché 18 mesi sono per i privati e 24 mesi sono per l'edilizia pubblica. Quindi, ricapitolando i contenuti della legge abbiamo che l'articolo 2 di questa legge 13, che dice che il recupero edilizio e funzionale di edifici o di parti di edifici.*

*Quali sono? Non devono essere ubicati in zone agricole, non ubicati in zone produttive, destinazioni diverse meglio se residenza. L'utilizzo dei seminterrati come accessori o per attività professionali.*

*Se attività economica in essere è vietato il cambio di destinazione d'uso.*

*È vietata la totale demolizione e ricostruzione e rispetto di tutti i caratteri dell'architettura del paesaggio.*

*Il rispetto poi dei requisiti di efficienza energetica, regionale, e quindi può essere presentata DIA o permesso di costruire entro il 15.04.2011. Questo è quello che detta l'articolo 2 comma 1 in riferimento al recupero edilizio funzionale di edifici o di parti di edifici. All'articolo 2 comma 2 si parla delle aree agricole. Nelle aree agricole è consentito il recupero degli edifici fino ad un massimo di 600 metri cubi.*

*Questi edifici devono essere stati assentiti prima del 13.06.1980 e possono essere usati per queste destinazioni: per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, residenziali per l'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola oppure anche per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili. È comunque in questo caso vietata la demolizione e la ricostruzione di questi fabbricati in aree agricole. Devono rispettare i caratteri dell'architettura e del paesaggio i requisiti di efficienza energetica e la DIA o il permesso di costruire devono essere presentati entro il 15 aprile 2011. All'articolo 3 comma 1 si fa riferimento all'ampliamento degli edifici residenziali mono e bifamiliari. Questi possono essere ampliati all'esterno dei nuclei storici e nuclei di antica formazione. Devono essere edifici che sono stati ultimati alla data del 31.03.2005.*

*Si può ampliare con un massimo del 20% la volumetria esistente con un massimo di 300 metri cubi per ogni unità immobiliare esistente. Deve esserci una diminuzione certificata di tutto l'edificio pari al meno al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, solo e questi edifici non sono già conformi alle norme in vigore. Poi c'è l'obbligo della certificazione energetica per questo edificio alla fine dell'intervento e, in ogni caso, devono essere sempre rispettati l'indice fondiario, il rapporto di copertura al massimo maggiorati del 50% e non può essere superata l'altezza massima di piano regolatore generale per più di quattro metri. In alternativa uno può confermare la volumetria esistente ed intervenire in questi fabbricati. Al comma 1 dell'articolo 3 invece parla di altri edifici residenziali.*

*Questi edifici residenziali devono essere all'esterno dei nuclei storici e nuclei storici e nuclei di antica formazione. L'edificio esistente deve avere al massimo 1.200 metri cubi, deve essere sempre stato ultimato prima del 31.03.2005 e il massimo di ampliamento rimane sempre il 20% della volumetria esistente.*

*Anche in questo caso deve essere certificata la diminuzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del 10%. Anche in questo caso l'obbligo della certificazione energetica a fine intervento. Sempre non può essere superata l'altezza di piano regolatore generale per più di 4 metri e non può essere cumulato con altri interventi previsti e si può presentare questa richiesta con una DIA oppure con un permesso di costruire sempre entro il 15 aprile del 2011. All'articolo 3 comma 3, sempre della legge, parla di sostituzioni di edifici residenziali. La sostituzione degli edifici residenziali, che non è una demolizione e ricostruzione, è un po' diversa rispetto a quello che abitualmente abbiamo a che fare in questo periodo ma è un qualcosa di diverso che non è né ristrutturazione né demolizione e ricostruzione ma è sostituzione, e la sostituzione può essere solo ammessa con questa legge straordinaria. Questo può essere fatto all'esterno dei nuclei storici e dei nuclei di antica formazione. Il massimo incremento possibile in caso di sostituzione è un incremento del 30% del fabbisogno annuo di energia. Qui, per poterlo sostituire, bisogna garantire che il fabbisogno annuo di energia deve essere il 30% in meno rispetto a quello precedente. Il massimo incremento che in questo caso viene dato è del 35% della volumetria esistente se si ha un congruo equipaggiamento arboreo per almeno un 25% del lotto interessato.*

*Quindi va coperto il lotto interessato almeno del 25% con piante, verde ecc.*

*In ogni caso devono sempre essere rispettati i rapporti di copertura sempre maggiorati massimo del 50%.*

*Ci sono sempre da rispettare il massimo i 4 metri in più rispetto a quello previsto dal piano regolatore generale. Quindi, non è cumulabile anche questo con altri interventi previsti. Ecco, il cumulabile con altri interventi previsti è quello che si riferisce al fatto che se per caso uno ha già fatto il recupero del sottotetto, il recupero del sottotetto rientra nel calcolo famoso del 20%. Se il piano regolatore generale consente la possibilità di un ampliamento del 20%, come quasi tutti i piani regolatori consentono, ed uno ha già usufruito di questo, purtroppo non rientra nella fattispecie di questa legge. All'articolo 3 comma 3 si parla della sostituzione degli edifici non del tutto residenziali. Questi possono essere fatti all'esterno dei nuclei storici e dei nuclei di antica formazione. La sostituzione deve essere fatta a parità di volume e con una nuova destinazione esclusivamente residenziale. L'altezza massima non può superare quella di zona o quella esistente, e quindi prima avevamo i casi in cui si poteva superare di 4 metri l'altezza massima prevista, in questo caso qui, nel caso di sostituzione di edifici non del tutto residenziali non si può superare questa altezza. Il rapporto di copertura può essere maggiorato solo del 25% rispetto alla zona urbanistica; prima invece avevamo il 50% per gli altri fabbricati. Deve esserci inoltre certificata una diminuzione del 30% del fabbisogno annuo di energia primaria sempre per la climatizzazione invernale.*

*Anche questo non è cumulabile con gli altri interventi che sono quelli del recupero del sottotetto ed eventualmente dell'una tantum. Questa richiesta può essere presentata tramite DIA o permesso di costruire sempre entro il 15 aprile 2011. All'articolo 3 comma 4 c'è la sostituzione di edifici residenziali nei centri storici e nei nuclei di antica formazione. In questo caso la destinazione deve essere esclusivamente residenziale. Il massimo incremento è del 30% della volumetria esistente.*

*Ci deve essere comunque una certificata riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria del 30%.*

*Il fabbricato non deve essere coerente con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei centri storici. Quindi, in questo caso qui non tutti i fabbricati possono essere sostituiti nel centro storico ma solo quelli che non sono coerenti con le caratteristiche storico architettoniche.*

*Oltretutto, in questo caso, è vincolante il parere delle Commissioni regionali paesaggistiche che si devono pronunciare entro 60 giorni dalla richiesta che uno fa in Regione. C'è una particolarità rispetto alle altre richieste che si fanno alla Regione, che quando si facevano le richieste alla Regione, entro 60 giorni non dava risposta, la risposta era affermativa. In questo caso la risposta è negativa; se entro 60 giorni non risponde, purtroppo la sostituzione dell'edificio residenziale nel centro storico non può avvenire.*

*Sempre il calcolo della volumetria si applica secondo i regolamenti comunali. Non sono cumulabili con altri interventi che eventualmente sono stati fatti quali recupero del sottotetto ed eventualmente il famoso 20% una tantum che normalmente c'è nei piani regolatori. In questo caso, oltretutto, c'è l'obbligo della presentazione del permesso di costruire e quindi non DIA ma permesso di costruire. Il tutto sempre entro il 15 aprile 2011. All'articolo 3 comma 5, invece, si parla della sostituzione degli edifici industriali ed artigianali. Innanzitutto per poter usufruire di questa norma il piano regolatore generale deve averli inseriti in zona produttiva secondaria, quindi devono essere assolutamente in zona industriale o artigianale.*

*Occorre un'apposita delibera che il Consiglio comunale entro il 15 ottobre, quindi quello che voi farete stasera, per poter avere un incremento del 30% della volumetria esistente, quindi devono essere individuati precisamente. Mentre in tutti i casi precedenti, nel caso in cui il Comune non avesse deliberato niente, entrava in vigore la legge e gli oneri venivano diminuiti del 30%, i fabbricati si poteva intervenire in un determinato modo ecc, in questo caso per i fabbricati industriali è indispensabile che il Consiglio comunale si pronunci altrimenti non è valida l'applicazione di questa norma per gli edifici industriali.*

*Anche per gli edifici industriali deve essere comunque certificata la riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria sempre per la climatizzazione invernale del 30%. Può esserci un massimo incremento del 35% della volumetria se si riesce a dimostrare di avere un congruo equipaggiamento arboreo, anche in questo caso non inferiore al 25% del lotto. In ogni caso devono essere sempre rispettati gli indici fondiari ed il rapporto di copertura maggiorati al massimo del 50%.*

*Non si può anche in questo caso superare i 4 metri di altezza e per il calcolo, in alternativa è possibile confermare la volumetria esistente e quindi con questa norma si può comunque richiedere di demolire e ricostruire senza problemi, anche confermando solo la volumetria se uno nel caso non ha la possibilità di garantire il famoso 25% di copertura arborea. Non è cumulabile, anche questo, con altri interventi e la DIA ed il permesso di costruire devono essere sempre presentati entro il 15 aprile del 2011.*

*Articolo 5, ci sono delle deroghe e delle norme non derogabili; ci sono possibilità di deroga e possibilità di non deroga assoluta. Le deroghe possibili sono, nei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, in questo caso, se è dentro nelle aree di interesse comunale, si applica la norma che verrà stasera eventualmente definita, se fuori le volumetrie sono ridotte di un terzo.*

*Quindi, nel caso in cui siamo nel parco, se l'intervento è delimitato delle zone ad interesse comunale vale il discorso, altrimenti si deve ridurre di un terzo, sono ridotti di un terzo. Non si può fare nulla nelle aree naturali protette, quelle definite dal parco come aree naturali protette.*

*Le norme non derogabili sono il codice civile, quindi le distanze ecc; le leggi per la tutela dei diritti di terzi; le norme in materia igienico-sanitaria, le norme di stabilità e di sicurezza degli edifici, le norme in materia di tutela idrogeologica, le norme in materia di paesaggio e tutte le norme in materia di beni culturali e monumentali. Le procedure di legge non si applicano in aree soggette a vincolo di inedificabilità per legge o per pianificazione territoriale ed urbanistica. Per edifici e ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, vincolati in relazione a tali caratteri. Quindi abbiamo visto prima che non si poteva sostituire quegli edifici che non erano, diciamo quelli che erano congrui con quello che era il contesto non si potevano sostituire e quindi anche in questo caso qui questi non si possono sostituire quando sono vincolati. Poi, edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche se condonati. Quindi tutti gli edifici soggetti a condono, questi non rientrano nella procedura di questa legge. All'articolo 5 si parla poi del contributo di costruzione e la possibilità che hanno i comuni di intervenire su questo. Tutti gli interventi devono pagare gli oneri e il costo come nuova costruzione, non come costruzione esistente ma come nuova costruzione. I comuni possono prevedere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del costo anche distinguendo per tipologia oppure per modalità di intervento oppure anche, o soggetto anche beneficiario. Per dire, nel caso in cui dovesse essere prima casa o seconda casa, volendo si può differenziare l'applicazione degli oneri di costruzione. Comunque, se non viene deliberato nulla entro il 15.10.2009, si applica una riduzione del 30% sul contributo di costruzione indistintamente.*

*Quindi entro il 15 ottobre 2009 i comuni possono individuare quelle parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni di legge non si applicano. Questi possono essere motivi storici, paesaggistico - ambientali ed urbanistici. Nella medesima delibera i comuni possono anche dettare prescrizioni in merito alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e per spazi a verde. Questo è un po' il quadro generale di questa legge che è estremamente complicata perché all'inizio sembrava così semplice che l'ampliamento del 20% era indistinto, e quindi tutti quanti potevano intervenire il giorno dopo facendo l'aumento del 20%, purtroppo poi ha cominciato la Regione Lombardia a mettere paletti e tutto, e siamo arrivati al punto che dobbiamo barcamenarci all'interno di tutte queste norme qui che non sono, ve lo posso assicurare, di facile applicazione. Grazie.*

**SINDACO** - Grazie architetto.

**GRASSO** - Ringrazio l'architetto per l'esposizione chiara e concisa. Quindi, riepilogando, noi dobbiamo andare a deliberare su quattro punti nello specifico. Io li elenco e di seguito vi dico subito qual è la proposta di delibera che abbiamo già visionato in Commissione urbanistica. Il primo punto riguarda i casi di esclusione dall'applicazione ai sensi dell'articolo 5 comma 6. Per quanto riguarda questo abbiamo deciso di applicare su tutto il territorio comunale la disciplina della legge regionale n. 13/2009, quindi senza distinzioni e senza limitazioni, anche perché come ha anticipato l'architetto Zamignan, i paletti sono notevoli, gli interventi non saranno così semplice ed economici da effettuare perché comunque a fronte anche di un semplice ampliamento del 20% di un fabbricato unifamiliare, il soggetto interessato dovrà comunque intervenire sul resto del fabbricato per renderlo conforme alla normativa odierna in materia di risparmio energetico. Quindi, sono interventi piuttosto complessi ed anche onerosi. Il secondo punto, le prescrizioni relative alla necessità di reperimento di spazi di parcheggio pertinenziali ed a verde, ai sensi dell'articolo 5 comma 6. Allora, in questo caso noi proponiamo di applicare le norme del piano regolatore generale vigente in materia di reperimento di spazia a parcheggio pertinenziale e verde per tutti gli interventi da effettuare ai sensi della legge regionale 13/2009, nonché rimandare alla definizione dei parametri urbanistici così come disciplinati dal vigente strumento urbanistico per quanto attiene alle distanze dai confini, dalle strade e per la quantificazione del volume esistente. Quindi diciamo che per quanto riguarda la definizione delle superfici derivanti da un aumento di cubatura noi ci riferiamo ad un dato che abbiamo già, ed è lo strumento urbanistico vigente, quindi il piano regolatore oggi.

*Noi sappiamo perfettamente che in funzione di una volumetria edificata dobbiamo fornire una quantità in superficie di superficie di parcheggi e di verde traspirante. Quindi, da questo punto di vista non dobbiamo inventarci nulla e sarebbe anche poco intelligente andarci a trovare altre norme.*

*D'altro canto abbiamo anche voluto puntualizzare che la legge in alcuni punti era abbastanza fumosa.*

*Quando parla, ad esempio, del calcolo del volume, si riferisce nella normativa al volume reale.*

*In realtà è nato questo equivoco, quindi non era chiaro come si dovesse calcolare questa volumetria.*

Anche in questo caso ci viene incontro il nostro strumento urbanistico che definisce esattamente come va calcolata la volumetria, volumetria urbanistica, abbiamo l'altezza virtuale, e quindi sappiamo che c'è una volumetria virtuale. Sulla base della volumetria virtuale noi applichiamo il 20% e il conteggio è presto fatto. Analogo discorso vale per le distanze dai confini, perché la legge fa riferimento al Codice civile, però il codice civile disciplina le distanze dai confini pari a 1.50 metri, e tra fabbricati 3 metri.

In questo caso tra i fabbricati interviene una normativa del 1968 che dice che le distanze tra fabbricati devono essere pari a 10 metri e quindi diciamo che da questo punto di vista non abbiamo difficoltà, e dobbiamo evitare, comunque, i problemi che potrebbero derivare dall'elevazione dei fabbricati ecc, in ordine al rispetto dei diritti di terzi. È pur vero che comunque tutti i provvedimenti autorizzativi in materia edilizia vengono rilasciati salvo diritti di terzi, però se mettiamo un freno e cerchiamo di evitare di dare lavoro ai tribunali e agli avvocati facciamo una buona cosa secondo me. Terzo punto, individuazione delle aree nello strumento urbanistico vigente a specifica destinazione produttiva secondaria ai sensi dell'articolo 3 comma 5. In questo caso si propone di consentire l'applicazione di quanto disposto dalla legge regionale 13/2009, anche in tutte le zone a specifica destinazione produttiva secondaria limitatamente agli edifici esistenti destinati ad attività industriale e/o artigianale. Consentire la loro sostituzione esclusivamente per la realizzazione di edifici da destinare ad attività industriali ed artigianali.

Sono esclusi tutti gli edifici con destinazioni industriali o artigianali ricadenti nel centro storico.

Questa mi sembrava comunque una precisazione doverosa perché abbiamo degli esempi in centro paese di edifici produttivi che non credo che verranno riqualificati quali edifici produttivi.

Non di meno era opportuno evitare comunque, mettere un eventuale freno a questa possibilità cercando di gestire questa situazione. Quarto punto, riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondari nonché del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'articolo 5 comma 4.

In questo caso si propone di applicare la riduzione della percentuale del 20% degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione rispetto alle tariffe vigenti, solo relativamente agli interventi proposti alla citata legge regionale 13, da realizzare sugli edifici quali prima casa, precisando che gli stessi saranno applicati alle tariffe di nuova costruzione così come previsto dall'articolo 5 comma 4 della citata legge; 10% su tutti gli altri interventi definiti dalla legge 13/2009. Quindi abbiamo accolto la proposta della Regione di ridurre il contributo di costruzione, differenziandolo però a seconda dei soggetti in questo caso. Quindi il soggetto che ha necessità di un ampliamento e quindi di sfruttare la normativa, perché per esigenze familiari, quindi mancanza di spazio, aumento della famiglia ecc, quindi esigenze connaturate alla vita della famiglia, in questo caso la riduzione del contributo pari al 20%.

È generalizzata al 10% in tutti gli altri casi. Il 30%, in effetti, ci sembrava eccessivo, anche perché è vero che tutti gli interventi previsti nella legge 13 sono considerati come nuova costruzione e come tali vengono tassati dal punto di vista comunale. È anche vero che le nostre tariffe non sono esose, se mi consentite il termine. Quindi riteniamo che questa riduzione sia un notevole sforzo anche per l'Amministrazione nel caso in cui ci sia qualcuno che ha interesse a fare questi interventi. Io per il momento ho finito.

**BARDELLI** - D'accordo su quello che è l'applicazione della legge perché vedo che è stato fatto in funzione di quello. Non sono tanto d'accordo quando lei mi dice della riduzione solo del 20% sulla prima casa perché ricordiamoci che a fronte dell'aumento c'è un costo per la riqualificazione di tutto l'edificio che è notevole.

Per cui la prima casa, a mio giudizio, sarebbe stato importante che l'Amministrazione avesse visto di lasciarla nella misura del 30% in funzione di tutti i costi che chi vuole fare questo intervento ha.

Perché lei mi capisce che ridurre l'utilizzo dell'energia ecc, è un costo. Fosse stato fatto solo su quello che è l'ampliamento ero d'accordo con lei anche soltanto il 10, ma dovendo riqualificare tutto l'edificio abbiamo un costo enorme. A mio giudizio sarà un'applicazione pochissimo di questo tipo di legge perché i costi che ne vengono fatti aggiunti sono tali per cui avrei visto con favore dell'Amministrazione comunale che lasciasse almeno per la prima casa il 30%. Purtroppo avete deciso il 20%, prendiamo atto che questa Amministrazione non vuole prendere in considerazione i costi maggiori dell'abitazione, comunque siccome siamo dell'idea che questa legge deve essere applicata voteremo a favore di questa delibera, però con la riserva che anche questa volta, dite sempre di essere a favore e a favore, ma anche stavolta non capite che riqualificare un edificio costa enorme. Anche se i nostri, Assessore, non è vero che i nostri costi sono minori di tutto, ci sono anche dei comuni che hanno minore. Per cui esaminate bene se prima di decidere non potete lasciare, almeno per la prima casa, il 30%. Io sono per il 30%.

Tuttavia non darò parere negativo perché l'impianto della delibera è condivisibile.

**BAILA** - Buonasera. Io credo che dopo avere assistito alla ottima spiegazione dell'Assessore e dell'architetto, non credo che si poteva fare di più viste le attive condizioni delle casse del comune.

*Io ho assistito anche ed ero presente alla riunione che è stata fatta venerdì, l'osservazione del Consigliere Bardelli è giusta ed anche condivisibile, però cozza contro una questione di bilancio che più o meno conosciamo tutti. È chiaro che a me questa delibera va bene ed io voterò a favore.*

*Mi unisco chiaramente alla richiesta che fa il Consigliere Bardelli in quanto se fosse possibile, pur tenendo presenti le difficoltà che ha questa Amministrazione e che non sfugge a nessuno insomma, i soldi sono pochi ed ognuno deve andarli a beccare e a trovarli dove può. È chiaro che se per caso dovreste riuscire a portare il 30% sulla prima casa, penso che siamo tutti contenti e fate una cosa assolutamente positiva.*

*Chiaramente io voterò a favore perché lo spirito della legge è quello di muovere un settore che, con tutte le difficoltà che sono state poste dalla Regione Lombardia e anche pensandoci bene in un primo tempo sembrava tutto facile, che bello arriva il 20%, poi ci sono delle limitazioni giustamente anche perché il territorio va protetto, va salvaguardato, non si può andare allo sbando in queste cose, ci sono delle leggi, ci sono delle regole che vanno rispettate. Quindi, forse è anche più difficile di quello che uno pensa.*

*Comunque di questi tempi se uno dovesse avere voglia di fare qualcosa, è chiaro che va aiutato, è chiaro che l'Amministrazione deve andare incontro. Il mio voto è comunque favorevole perché condivido lo spirito della legge, e vi pregherei se fosse possibile, arrivare a quel 30% sulla prima casa. Grazie.*

**GRASSO** - *Io non sono tanto d'accordo per una serie di motivi. Intanto abbiamo condiviso quello che è l'impianto della delibera con gli altri comuni e mi sembra scorretto oggi andare a modificarlo, con Somma Lombardo, con Cardano al Campo, con altri comuni, quelli del CUV che vi dicevo prima.*

*Poi c'è da considerare una cosa, che comunque tutti gli interventi è vero che sono considerati dal punto di vista degli oneri come nuova costruzione; di fatto però possono beneficiare di agevolazioni che sono in essere e quindi che sono al 55% per le migliorie dal punto di vista del fabbisogno energetico, dall'altra parte se devo riqualificare tutto un fabbricato ed è già esistente, perché qua si tratta di edifici esistenti, posso usufruire anche del 36%; non degli stessi interventi chiaramente. Quello che posso fare con il 55% non lo posso fare con il 36% e viceversa, però posso utilizzare tutte e due le normative. Quindi ritengo che sia già uno sforzo notevole questo dal mio punto di vista. Questa è la nostra proposta. Ne abbiamo discusso tanto anche in Giunta, si pensava anche di fare qualcosa meno. Qualche comune, ho sentito delle cose abbastanza curiose perché non è che sia un'imposizione perché la legge dice, o deliberate, ai comuni, entro il 15 di ottobre oppure rimane il 30%. Qualche comune con spirito di polemica probabilmente, qualcuno ha deliberato lo 0.1% che è una cosa poco seria insomma. Noi abbiamo cercato di fare uno sforzo e vi posso garantire che quello che possiamo fare, nonostante penso anche io che, come il Consigliere Bardelli che,. Purtroppo devo dire, non ci sarà molto ritorno da questa legge, e spero di essere smentito comunque, ritengo che l'Amministrazione abbia fatto uno sforzo notevole da questo punto di vista. Non tutti i comuni hanno differenziato, qualcuno ha fatto soltanto il 20% di riduzione per la prima casa e per gli altri niente, noi abbiamo pensato anche di dare, non so, c'è qualche attività magari che ha necessità di ampliarsi e non ha la possibilità di andare ad acquisire una nuova area, un nuovo capannone, abbiamo pensato anche di mantenere quel 10% che comunque è un segnale. Sarà anche piccolo ma è comunque un segnale. Quindi ritengo che quello che è stato fatto sia sufficiente.*

**BARDELLI** - *Mi scusi Assessore, ma l'ha detto lei, che il ritorno di questa legge con questi vincoli è così ininfluenza, per cui se fosse stato anche il 30% le posso assicurare che sul bilancio comunale non avrebbe avuto un'incidenza così enorme e avreste fatto, secondo me, una cosa migliore.*

*Voi ritenete che il massimo è quello lì, per l'amor di Dio, la maggioranza siete voi e la vostra responsabili nelle riduzioni più o meno. Noi vi abbiamo detto il nostro punto di vista, vi abbiamo detto che condividiamo i paletti, l'impianto, però tuttavia non possiamo condividere, anche perché lei stesso l'ha ammesso, che il ritorno di questa applicazione della legge sarà così, non direi inesistente ma comunque poco influente sul bilancio comunale che anche il 30% non avrebbe tanto spostato le carte in tavola.*

**SINDACO** - *Altri interventi? Metto ai voti. Favorevoli? Unanimità.*

*Contrari? Nessuno.*

*Astenuti? Nessuno.*

*Votiamo l'immediata esecutività. Favorevoli? Unanimità.*

*Contrari? Nessuno.*

*Astenuti? Nessuno.*

*Grazie e buona notte a tutti.*

\* \_ \* \_ \* \_ \* \_ \* \_ \*

**VISTO** il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49, c. 1, D.Lgs. n. 267/00, in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile del servizio interessato;

Con voti favorevoli n. 13, resi per alzata di mano da n. 13 consiglieri presenti e votanti;

### **DELIBERA**

1. Di applicare su tutto il territorio comunale la disciplina della Legge Regionale n. 13/2009.
2. Di applicare le norme di PRG vigente in materia di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziale e verde per tutti gli interventi da effettuare ai sensi della Legge Regionale 13/2009 nonché rimandare alla definizione dei parametri urbanistici, così come disciplinati dal vigente strumento urbanistico, per quanto attiene le distanze dai confini, dalle strade e per la quantificazione del "volume esistente".
3. Di consentire l'applicazione di quanto disposto dalla Legge Regionale n. 13/2009 anche in tutte le zone a specifica destinazione produttiva secondaria limitatamente agli edifici esistenti destinati ad attività industriale e/o artigianale. Consentire la loro sostituzione esclusivamente per la realizzazione di edifici da destinare ad attività industriale e/o artigianale. Sono esclusi tutti gli edifici con destinazione industriale e/o artigianale ricadenti nel centro storico.
4. Di applicare la riduzione nella percentuale del 20% degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione rispetto alle tariffe vigenti solo relativamente agli interventi proposti in applicazione della citata Legge Regionale 13/2009 da realizzare sugli edifici quali prima casa precisando che per gli stessi saranno applicate le tariffe di nuova costruzione, così come previsto dall'Art. 5 comma 4 della citata Legge Regionale, 10% su tutti gli altri interventi definiti dalla L.R. 13/2009.

La data del 31 marzo 2005 rappresenta il termine di ultimazione degli edifici per i quali si può chiedere la sostituzione con o senza bonus volumetrico, precisando che per "edificio ultimato alla data del 31 marzo 2005" si intende quello ove è stata dichiarata la data di fine dei lavori avendo, a suo tempo depositato in comune apposita dichiarazione oppure se di costruzione non recente quelli inequivocabilmente esistenti. Si incarica l'Ufficio Tecnico Comunale di dare notizia alla Regione Lombardia del seguente provvedimento, così come assunto e degli interventi conseguentemente assentiti.

**RILEVATA** la necessità di disporre della eseguibilità immediata della seguente deliberazione per l'imminente scadenza di Legge Regionale del 15-10-2009 e perché quanto disposto con il presente atto sia applicabile dal 16-10-2009 data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 13/2009,

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE**, con n. 13 voti favorevoli espressi con separata votazione per alzata di mano da n. 13 consiglieri presenti e votanti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

**PARERI ESPRESSI DAI FUNZIONARI RESPONSABILI IN ORDINE ALLE COMPETENZE LORO ATTRIBUITE**

---

#### **REGOLARITA' TECNICA**

Il Segretario Comunale  
f.to Adolfo D'Agata

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

f.to Giuseppina Piera Quadrio

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Adolfo D'Agata

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale dichiara che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 11/11/2009 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al 25/11/2009.

Casorate Sempione, 11/11/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Adolfo D'Agata

La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, DLgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione, 11/11/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Adolfo D'Agata

---

La presente copia per uso amministrativo è conforme all'originale.

Casorate Sempione, 11/11/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Adolfo D'Agata

---