



Determinazioni per l'applicazione dei disposti della Legge Regionale 13 marzo 2012 n. 4 "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed altre disposizioni in materia urbanistico edilizia" anche ad integrazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 12/10/2009

IL CONSIGLIO COMUNALE

- vista la relazione del Direttore del Settore Governo del territorio, che si intende far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- ritenuto di approvare la sopraindicata relazione, riconoscendone il contenuto;
- vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni;
- vista la Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia";
- vista la Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia";
- richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 "Controdeduzioni alle Osservazioni al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio";
- richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 12 ottobre 2009 "Determinazioni per l'applicazione della Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13 'Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia'";
- richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 15 novembre 2011 "Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione della variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio";
- richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29 febbraio 2012 "Adozione della variante agli elaborati del P.G.T. vigente, conseguente il recepimento di contenuti relativi a piani di settore e di atti straordinari, nonché correzione di errori materiali cartografici non costituenti variante al P.G.T. medesimo";
- visto l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni;
- acquisiti i pareri espressi a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio pareri allegato.
- richiamato l'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

- di approvare le determinazioni contenute nella presente relazione con particolare riferimento ai contenuti del paragrafo **"4. Determinazioni comunali da assumersi in adempimento dei disposti della Legge Regionale 4/2012"**;
- di prendere atto che la presente deliberazione non comporta previsioni di spesa per il bilancio comunale;
- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

La delibera è stata approvata a maggioranza e come di seguito emendata, con i voti favorevoli dei gruppi: PD, SEL, IDV, FED.SIN. Astenuti: SESTO N. CUORE, PDL. Contrari: M5S. Assenti: GIOV.SESTESI.

Emendamento

In virtù delle richieste giacenti e non evase di edilizia economica popolare a canone sociale si chiede che la quota di edilizia economica popolare destinata a canone sociale di cui all' art. 4, comma 2, edifici terziari esistenti e non utilizzati a far data dal 31 marzo 2005; trasformazione in abitazioni fissata nella delibera passi dal 15 al 20% della sip totale. Parimenti, viene modificata la quota destinata a canone moderato che è ridotta dal 15 al 10% del totale della sip.

Il punto "almeno il 30% dalla sip dovrà essere destinata ad alloggi di edilizia sociale, di cui almeno il 15% a canone sociale. I criteri di assegnazione, realizzazione e convenzionamento degli alloggi di edilizia sociale dovranno essere specificati e assentiti dall'Amministrazione Comunale" viene così modificato: "almeno il 30% dalla sip dovrà essere destinata ad alloggi di edilizia sociale, di cui almeno il 20% della sip totale sarà destinato a canone sociale. I criteri di assegnazione, realizzazione e convenzionamento degli alloggi di edilizia sociale dovranno essere specificati e assentiti dall'Amministrazione Comunale"

Guido Tognetto (FDS)
G. Veri (IDV)
Antonio Pirelli (PD)
M. M. M.

RELAZIONE

1. I principali contenuti straordinari della Legge Regionale n. 4/2012.

La Legge Regionale n. 4 del 13 marzo 2012, pubblicata sul BURL n. 11 del 16 marzo 2012, è stata approvata anche in attuazione dell' articolo 5 del decreto Legge n. 70 del 13 maggio 2011 "Semestre europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia", convertito con Legge n. 106 del 12 luglio 2011. La Legge Regionale n. 4 disciplina e individua azioni straordinarie finalizzate alla riqualificazione delle aree urbane, alla valorizzazione degli edifici esistenti e all'incremento dell'offerta di alloggi sociali. La Legge Regionale 4/2012 riprende, integra ed estende la disciplina introdotta dalla Legge Regionale n. 13 del 16 luglio 2009 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia". Si ricorda che, in ottemperanza all'art.5 della Legge Regionale 13/2009, il Consiglio Comunale ha disciplinato - con atto n. 44 del 12 ottobre 2009 - le modalità di intervento di cui alla Legge medesima.

La Legge n. 4/2012 è - in analogia con le finalità della Legge Regionale 13/2009 - indirizzata a rilanciare il settore edilizio tramite il ricorso a procedure semplificate e alla possibilità di deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Il presente deliberato disciplina e regola le diverse fattispecie d'intervento straordinario previste dalla Legge n. 4/2012, laddove esplicitamente ammesso dalla medesima. In particolare, la presente relazione precisa l'ammissibilità delle tipologie d'intervento previste dalla Legge Regionale 4/2012, e fornisce altre indicazioni finalizzate ad armonizzare la Legge medesima con le caratteristiche del territorio comunale e il Piano di Governo del Territorio vigente.

A tal proposito, si segnala che - al fine di consentire gli interventi di cui al successivo paragrafo 4 - sono da applicare, in coerenza con le disposizioni della Legge n. 4/2012, le determinazioni - ove contemplate - già assunte con la richiamata delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 12/10/2009. Pertanto, la delibera n. 44/2009 e i relativi allegati - compresa la rispettiva tavola "ES.01" - è riconfermata e integrata.

2. Le determinazioni comunali assunte ai sensi della Legge Regionale 13/2009. Sintesi.

La citata delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 12/10/2009 ha stabilito gli ambiti territoriali di applicazione nonché le modalità di esecuzione delle tipologie di intervento edilizio, previste dalla Legge Regionale 13/2009.

Con tale atto è stata, in particolare, definita:

- l'esclusione, dall'applicazione dei disposti della Legge Regionale 13/2009, delle porzioni di territorio già classificate ed individuate dal P.G.T. vigente (tessuti urbani consolidati, ambiti di trasformazione, pianificazione attuativa, ecc). In particolare, sono stati oggetto di esclusione i **"nuclei di antica formazione"** (Borghi Rurali del Centro e di C.na Gatti, Villaggi e Quartieri Operai), i **"beni storico documentali della Città delle Fabbriche"**, gli **edifici del '900 di valore architettonico** (puntualmente individuati), i **"nuclei ed edifici di origine rurale ricadenti nel perimetro del PLIS della Media Valle del Lambro"**, gli **"Ambiti consolidati prevalentemente residenziali con elementi di pregio ambientale"**, i **piani attuativi in corso di esecuzione**, gli **ambiti di trasformazione** individuati dal Documento di Piano;
- la dotazione di parcheggi pertinenziali per tutte le tipologie di interventi previste dalla Legge come previsti dal P.G.T. per le nuove costruzioni;
- la riduzione pari all'uno per cento del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi previsti;
- l'esclusione degli ambiti a destinazione produttiva per i quali era possibile ammettere opere di sostituzione edilizia e ampliamento previsti dalla Legge in deroga alla previsioni dello strumento urbanistico comunale.

Gli interventi finora ultimati, in attuazione della Legge Regionale 13/2009, sono pari a cinque.

3. La disciplina della Legge Regionale 4/2012. Sintesi.

La Legge Regionale 4/2012 consente all'Amministrazione Comunale di confermare, puntualizzare e ampliare le proprie determinazioni sinteticamente richiamate al precedente paragrafo.

Accanto a tale possibilità è prevista la facoltà da parte dei Comuni di esprimersi, mediante delibera del Consiglio Comunale, in merito all'ammissibilità delle sotto specificate tipologie di intervento. In particolare, la Legge stabilisce - alla data del 30 settembre 2012 - il solo termine perentorio assegnato ai Comuni, di esprimere le proprie determinazioni in merito alla possibilità di:

- ampliamento di edifici produttivi per funzioni produttive, ubicati in ambiti da individuare puntualmente (art. 4, comma 1);
- ampliamento di edifici a totale destinazione alberghiera (art.4, comma 3);

In merito all'ammissibilità degli ulteriori seguenti interventi, la Legge Regionale 4/2012 non fissa specifiche scadenze di preventivo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, prefigurando la possibilità di distinte determinazioni conseguenti alla valutazione delle proposte di intervento ritenute meritevoli di accoglimento:

- ampliamento degli alloggi utilizzati da nuclei familiari che comprendono persone con gravi handicap o non autosufficienti (art.3, comma 3);
- trasformazione in abitazione di edifici terziari esistenti e non più utilizzati a far data dal 31 marzo 2005 (art.4, comma 2);
- il conferimento di premialità volumetriche subordinate alla qualità paesistica degli interventi - incidenza paesistica - pari al cinque per cento del volume esistente degli edifici oggetto di sostituzione edilizia (art.5, comma 4, secondo periodo);

La Legge Regionale 4/2012 prevede - inoltre - ulteriori distinte premialità volumetriche per gli interventi che incrementano l'efficienza energetica con riferimento al patrimonio edilizio sia esistente (v. art. 3, comma 2) sia oggetto di sostituzione (v. art. 5, comma 6). Per gli interventi di sostituzione edilizia - comportanti demolizione totale e ricostruzione - l'art. 5, comma 5, della Legge Regionale n. 4/2012 rinvia all'osservanza di specifiche quote di copertura del relativo fabbisogno energetico secondo le modalità definite dalla Regione nel rispetto dei criteri indicati dal D.lgs 28/2011.

Infine l'articolo 6 della Legge Regionale 4/2012 detta precise disposizioni e possibilità finalizzate alla realizzazione di alloggi di edilizia sociale (ampliamenti volumetrici di edifici pubblici e/o privati finalizzati alla realizzazione di interventi di edilizia sociale) da disciplinare con apposita delibera del Consiglio Comunale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della Legge Regionale n.4 del 13 marzo 2012. E' comunque fatta salva la possibilità di presentare tali interventi che possono essere accolti dalla Giunta Comunale con specifiche determinazioni.

Al seguente paragrafo n. 4 sono formulate le proposte di determinazione, sia di carattere generale sia relative agli ambiti specifici di applicazione della Legge Regionale 4/2012. Per i determinati casi - riferiti alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 13/2009 e contemplati dalla Legge Regionale n. 4/2012 - si riconferma la delibera consiliare n.44 del 12/10/2009.

4. Determinazioni comunali da assumersi in adempimento dei disposti della Legge Regionale 4/2012.

4.1 - Ambiti e aree di esclusione.

In merito agli ambiti territoriali di applicazione della Legge Regionale n. 4/2012 sono riconfermate le esclusioni riferite a specifici ambiti territoriali come individuate da Piano di Governo del Territorio vigente, così come disposto dalla delibera consiliare n. 44 del 12 ottobre 2009 e relativi allegati e richiamate in sintesi ai precedenti paragrafi.

Come meglio specificato dalla citata delibera consiliare, che è fatta propria e alla quale si rimanda per maggiori dettagli, queste esclusioni sono volte sia alla salvaguardia del patrimonio edilizio storico (peraltro già tenuta in considerazione dalla riformulazione apportata alla categoria di intervento operata dalla Legge Regionale 4/2012) sia a non compromettere indirizzi, prescrizioni e modalità attuative di intervento definite dal P.G.T. vigente per particolari ambiti territoriali (es. ambiti residenziali da riconversione produttiva disciplinati dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano delle Regole, piani attuativi in corso, ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano), per i quali lo strumento urbanistico comunale già prevede specifiche modalità di intervento, nonché precisi obiettivi di riassetto territoriale da raggiungere anche in relazione al reperimento di aree destinate a servizi pubblici e di interesse generale.

E', inoltre, confermata la mancata individuazione – ex art. 3 comma 5 della Legge Regionale n. 13/2009 – delle aree classificate, nello strumento urbanistico comunale, a specifica destinazione produttiva secondaria.

4.2 - Parcheggi pertinenziali.

Tutti gli interventi assentiti dalla disciplina di cui alla Legge Regionale n.13/2009 e n.4/2012 dovranno assicurare la dotazione di parcheggi pertinenziali stabilita, dall'articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigente, in funzione delle destinazioni d'uso da insediare. Nei casi ove sia inoppugnabilmente manifesta l'impossibilità o la non opportunità sotto il profilo urbanistico e viabilistico di reperire i parcheggi pertinenziali essi potranno essere monetizzati, anche in virtù del carattere straordinario e temporaneo della Legge Regionale 4/2012, previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadro di spazio per parcheggi da reperire, ovvero in conformità a quanto disposto dall'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 64 della Legge Regionale del 11 marzo 2005, n.12.

4.3 - Contributo di costruzione.

Le determinazioni assunte dalla delibera consiliare n. 44/2009 relativamente alla riduzione del contributo di costruzione pari all'uno per cento per gli interventi edilizi, nonché la riduzione del cinquanta per cento del medesimo contributo nel caso di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale sono confermate ed estese alle nuove tipologie previste dalla Legge 4/2012.

4.4 - Parametri urbanistici ed edilizi e modalità di determinazione del volume ovvero del rapporto fra volume e slp esistente.

La determinazione del volume esistente deve essere effettuata con riferimento ai titoli abilitativi legittimamente rilasciati inerenti l'immobile oggetto di intervento e, comunque, ricondotta al parametro della "superficie lorda di pavimento (slp)" esistente e/o assentita dai titoli medesimi, in modo da consentire l'indispensabile raccordo e omogeneità con le disposizioni contenute nelle NTA del Piano delle Regole.

La modalità di calcolo, di cui sopra, assicura un riferimento normativo univoco e certo che garantisce l'indispensabile coerenza tra il computo della consistenza edilizia sia dei fabbricati esistenti sia di quella relativa agli edifici in progetto prevista dal Piano di Governo del Territorio vigente e gli interventi ammessi dalla Legge regione n.13/2009 e dalla Legge Regionale n.4/2012.

Per le stesse ragioni, i riferimenti ai complessivi parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi di cui alla Legge Regionale n.13/2009 e alla Legge Regionale n.4/2009 sono da ricondurre a quelli definiti dal Piano di Governo del Territorio vigente.

4.5 - Spazi a verde.

La delibera Consigliare n. 44 del 12 ottobre 2009 non conteneva puntuali riferimenti alla dotazione di spazi a verde da reperirsi, come invece consentito dall'articolo 5 comma 6 della Legge Regionale 13/2009. Si ritiene utile, al fine di incrementare gli elementi di sostenibilità ambientale degli interventi di sostituzione edilizia, di cui all'articolo 3 comma 3 della Legge Regionale 13/2009 e riconfermati dalla Legge Regionale 4/2012, introdurre quale parametro prescrittivo, la realizzazione - all'interno del rispettivo lotto d'intervento - di spazi a verde drenante nella quantità minima del trenta per cento della superficie scoperta.

4.6 - Premialità volumetriche finalizzate a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e determinazioni sulla quota di copertura del fabbisogno energetico.

Gli incrementi di cui all'art.3, comma 2, e all'art. 5, comma 6, quest'ultimo cumulabile con lo scomputo di cui all'art. 5, comma 4, primo periodo, della Legge Regionale 4/2012, non sono cumulabili con altri incrementi volumetrici previsti per l'efficienza energetica degli edifici (sistema edificio-impianti) o per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili disciplinati dalla legislazione vigente o da analoghe disposizioni comunali.

Fino all'emanazione delle disposizioni regionali, di cui al comma 5 dell'art.5 della Legge Regionale n.4/2012, la determinazione del fabbisogno energetico di cui al D.Lgs. 28/2011 dovrà essere misurata in riferimento al parametro "fabbisogno di energia" così come definito e determinato in applicazione del Decreto Direzione Generale reti e servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia n. 5736 del 11/06/2009.

4.7 - Art. 3 comma 3, ampliamento alloggi abitati da nuclei familiari con presenza di persone con gravi handicap.

Tale comma prevede l'ampliamento di edifici esistenti -max. mc. 100- per consentire l'adeguamento funzionale di alloggi utilizzati da parte di nuclei familiari comprendenti persone con gravi handicap e non autosufficienti

Determinazioni comunali. Gli interventi di cui all'art.3 comma 3 della Legge Regionale 4/2012 sono ammessi per un incremento massimo di mc. 100 per edificio e con un massimo di mc. 30, nei limiti di cui sopra, per alloggi - ancorché non compresi all'interno del tessuto urbano consolidato, così come disciplinati dall'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Lo stato di grave handicap o non autosufficienza dovrà essere opportunamente documentato tramite apposita certificazione nel rispetto della normativa vigente in materia.

Nel caso d'interventi da effettuarsi su immobili plurifamiliari dovrà essere necessariamente acquisito dal richiedente l'assenso dei co-proprietari e aventi titolo da allegarsi al momento della presentazione del titolo edilizio unitamente alla certificazione sulla disabilità o non autosufficienza.

Le possibilità di cui all'art.3 comma 3 della Legge Regionale 4/2012 sono ammesse – fatti salvi, comunque, i diritti di terzi - laddove garantiscano sia l'unitarietà architettonica degli edifici oggetto d'intervento sia il corretto inserimento paesistico dei medesimi. Gli interventi sono soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.

4.8 - Art. 4, comma 1, ampliamento ambiti produttivi esistenti.

Tale comma prevede l'ampliamento del dieci per cento, con un massimo di mq. 500 per ogni ambito produttivo, della slp afferente ad edifici totalmente industriali e artigianali ultimati alla data del 18 luglio 2009 ed ubicati in ambiti destinati dal P.G.T. ad attività produttive. L'intervento è finalizzato all'inserimento di nuovi addetti.

Determinazioni comunali. In ragione di quanto già ammesso dal vigente Piano di Governo del Territorio e in coerenza con la delibera del Consiglio Comunale n.44 del 12 ottobre 2009, non si ritiene necessario individuare ambiti produttivi al cui interno ammettere l'ampliamento degli edifici industriali, poiché tale previsione è già contemplata, tra l'altro, dall'art.17, comma 4, delle NTA del Piano Regole.

4.9 - Art. 4, comma 2, edifici terziari esistenti e non utilizzati a far data dal 31 marzo 2005; trasformazione in abitazioni.

Tale comma prevede la trasformazione ad uso abitativo di edifici esistenti alla data del 31 marzo 2005, aventi destinazione terziaria/direzionale e non utilizzati dalla medesima data.

Determinazioni comunali. La trasformazione degli edifici esistenti esistenti alla data del 31/03/2005, ovvero degli edifici per cui è stata presentata certificazione di fine lavori entro tale data, a destinazione terziaria e direzionale in abitazioni, così come prevista dall'art.4, comma 2 della Legge Regionale 4/2012, è subordinata ad una verifica della loro sostenibilità in termini ambientali e urbanistici (carico urbanistico) rispetto al contesto urbano nel quale è inserito l'edificio oggetto di intervento.

Tale trasformazione potrà essere autorizzata attraverso apposita delibera di Consiglio Comunale a fronte della presentazione, da parte degli operatori interessati, delle specifiche proposte di intervento. In ogni caso gli interventi dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- almeno il trenta per cento della slp relativa all'intervento dovrà essere destinata ad alloggi di edilizia sociale, di cui almeno il quindici per cento a canone sociale. I criteri di assegnazione, realizzazione e convenzionamento degli alloggi di edilizia sociale dovranno essere concordati e assentiti dall'Amministrazione Comunale;
- dovranno essere reperite aree per servizi di interesse pubblico o generale determinate in ragione del peso insediativo indotto dall'insediamento di nuovi abitanti e con le modalità previste all'articolo 4 comma 1 delle NTA del Piano dei Servizi.

Sono comunque esclusi dall'applicazione dell'art. 4 comma 2 della Legge Regionale 4/2012 gli uffici funzionali alle attività produttive, ovvero quelli ricadenti all'interno degli "ambiti produttivi consolidati" disciplinati dall'art.17 delle NTA del Piano delle Regole.

4.10 - Art. 4, comma 3, ampliamento edificio totalmente alberghieri

Tale comma prevede l'ampliamento di fabbricati esistenti totalmente destinati ad attività alberghiere fino ad un massimo di mq. 200.

Determinazioni comunali. L'incremento, riferito all'ampliamento di edifici esistenti, di cui all'art.4, comma 3, della Legge Regionale n. 4/2012 è ammesso laddove è assicurata l'unitarietà architettonica degli edifici oggetto d'intervento e laddove è garantito il corretto inserimento paesistico dei medesimi. Gli interventi sono soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.

4.11 - Art.5, comma 4, secondo periodo, premialità volumetriche per la qualità e la coerenza storica degli interventi

Tale comma prevede, al secondo periodo, la possibilità di riconoscere un premio volumetrico pari al cinque per cento del volume esistente commisurato al grado di incidenza paesistica del progetto in alternativa alla premialità di cui all'art.3, comma 6, della Legge Regionale n. 13/2009 – quest'ultima premialità riferita all'equipaggiamento arboreo.

Determinazioni comunali. Le premialità per la qualità e la coerenza storica degli interventi legate al grado di incidenza paesistica di cui al comma 4 dell'art.5 della Legge Regionale n.4/2012 non sono riconosciute. Sono pertanto confermate le premialità alternative di cui all'art.3 comma 6 della Legge Regionale n.13/2009, poiché si ritiene preferibile limitare ulteriori incrementi volumetrici in favore di un potenziamento della dotazione di verde.

In considerazione di quanto sopra esplicitato, si propone al Consiglio Comunale:

- di approvare le determinazioni contenute nella presente relazione con particolare riferimento ai contenuti del paragrafo **"4. Determinazioni comunali da assumersi in adempimento dei disposti della Legge Regionale 4/2012"**;
- di prendere atto che la presente deliberazione non comporta previsioni di spesa per il bilancio comunale;
- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Sesto San Giovanni, 10/09/2012

Il Direttore
Dott. Ing. Gianmauro Novaresi