

DETERMINAZIONI COMUNALI

ai sensi della LR 13/09 art. 5 comma 6

*PROVVEDIMENTI COMUNALI PER L' ATTUAZIONE DELLA
L.R. 13/2009
"AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA
RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED
URBANISTICO DELLA LOMBARDIA"*

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N° 13.....	3
Tipologie di Intervento	3
3. ADEMPIMENTI DEI COMUNI	4
Determinazioni entro il 15 ottobre 2009.....	4
Comunicazioni ex art.6 comma 2e	5
4. DETERMINAZIONI COMUNALI.....	6
4.1. Aree del territorio non soggette alle disposizioni speciali introdotte dalla legge regionale	6
4.2. Aree del territorio soggette alle disposizioni speciali introdotte dalla legge regionale .	7
4.3. Dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali ed aree a verde.....	7
4.4. Definizione in materia di oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione	8
4.5. Ulteriori specifiche.....	8

1. PREMESSA

La legge Regionale n. 13/2009 per il rilancio dell'edilizia permette di calibrare gli interventi in funzione dei diversi contesti territoriali, affidando ai Comuni la possibilità di definire modalità specifiche per la sua applicazione.

In particolare i Comuni potranno definire eventuali aree del proprio territorio in cui la legge non si applica, individuare specifiche aree produttive in cui sarà possibile la sostituzione con ampliamento di edifici, dettare prescrizioni relative agli spazi per parcheggi e aree a verde nonché stabilire specifiche riduzioni del contributo di costruzione come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 13/2009.

Queste azioni potranno essere esercitate entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009, con deliberazioni del Consiglio Comunale.

La legge prevede inoltre il monitoraggio della sua attuazione (art. 6, comma 2): i Comuni successivamente dovranno comunicare per via telematica a Regione Lombardia le determinazioni assunte (Decreto Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Urbanistica n 8114 del 04.08.2009 ad oggetto " Monitoraggio dei provvedimenti assunti dai Comuni entro il termine del 15 ottobre 2009 in attuazione della L.R. n 13/2009") nonché, durante tutto il periodo di compimento della legge, gli elementi essenziali relativi agli interventi assentiti.

Le attività di monitoraggio si suddividono in 2 fasi:

- 1) censimento delle determinazioni facoltative assunte dai Comuni per orientare l'applicazione della legge nel proprio contesto territoriale;
- 2) censimento, in forma sintetica, degli interventi effettivamente attivati sul territorio ai sensi della legge e durante il suo periodo di applicazione.

2. LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N° 13

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Il 17 luglio 2009 è stata pubblicata sul secondo Supplemento Ordinario del Bollettino Ufficiale n. 28 la legge regionale n. 13/2009 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia", la quale si pone come obiettivo la ripresa economica del settore edilizio coniugata con il miglioramento qualitativo del patrimonio esistente.

La legge interviene sulla base dell'Intesa firmata con il Governo il 1° aprile 2009 " *per promuovere un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio lombardo*", originariamente prevista dal cosiddetto "Piano Casa" e la integra con alcune disposizioni opportunamente collegate allo specifico contesto regionale.

La normativa ha carattere straordinario e limitato nel tempo (la sua efficacia dura infatti 18 mesi, estesa a 24 mesi per i soli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica) e si ispira ai principi di

semplificazione (procedure più agili per avviare gli interventi), sussidiarietà (coinvolgimento diretto dei Comuni per l'applicazione della legge), risparmio di suolo (riutilizzo dei volumi già esistenti senza ulteriori espansioni urbanistiche), efficienza energetica (sia per i nuovi interventi che per gli edifici esistenti coinvolti), qualità paesaggistica (coerenza con l'identità e la storia del tessuto urbano) e sicurezza degli edifici (pieno rispetto della normativa antisismica).

3. ADEMPIMENTI DEI COMUNI

DETERMINAZIONI ENTRO IL 15 OTTOBRE 2009

Le diverse possibilità di intervento contemplate dalla Legge Regionale sono attivabili dai soggetti interessati non immediatamente, bensì a partire dalla data del 16 ottobre 2009 (*cf. art. 6*). Ciò in quanto la legge, riconoscendo ai Comuni la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, attribuisce agli stessi la facoltà di assumere, entro la data del 15 ottobre 2009, una serie di determinazioni in grado di esaminare l'applicazione della normativa o comunque di meglio disciplinarla in rapporto alle caratteristiche specifiche del proprio territorio.

Di seguito vengono analizzate, singolarmente, le determinazioni che il Comune può assumere:

1. Individuazione delle “parti del proprio territorio” nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art. 5, comma 6).

Chiarendo che il riferimento a “parti” del territorio preclude evidentemente la possibilità di deliberare l'esclusione dell'intero territorio comunale.

2. Individuazione delle “aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria” (da intendersi: esclusivamente industriale e/o artigianale) nelle quali può essere richiesta la sostituzione, con eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti (art. 3, comma 5).

La destinazione d'uso dei nuovi edifici non può che essere industriale e/o artigianale, non essendo prevista alcuna deroga alla destinazione funzionale.

3. Definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5, comma 6).

La deliberazione di Giunta Regionale n VIII/10134 del 07.08.2009 “ Determinazioni degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi (art. 3 comma 6) “ stabilisce che *“l'incremento consentito in base ai commi 3 primo periodo e 5 è elevato al 35% nel caso di interventi che assicurino un congruo equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25% del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta Regionale”*.

4. Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art. 5, comma 4).

Le riduzioni possono essere graduate e distinte a seconda degli interventi, come pure in relazione ai soggetti attuatori.

Tale indicazione dovrà però essere esplicita, giacché, in caso di mancata determinazione entro il termine prefissato, opererà ex lege la riduzione del 30 per cento. Per come è formulata la norma, è chiaro l'intendimento del legislatore di agevolare comunque, anche sotto il profilo economico, la realizzazione degli interventi. E infatti, da un lato, si afferma la facoltà di riconoscere una riduzione, non di confermare le regole ordinarie, dall'altro si prevede, in caso di assenza di determinazioni, una automatica riduzione, non l'applicazione delle normali tariffe. La norma inoltre dispone direttamente, dunque senza possibilità di diverse determinazioni comunali, in merito ad una fattispecie puntuale, ossia gli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, per i quali saranno dovuti i soli oneri di urbanizzazione, dimezzati.

Per tutte le determinazioni sopra descritte valgono i seguenti principi:

- avendo il legislatore qualificato espressamente come "perentorio" il termine del 15 ottobre 2009, al Comune è precluso di assumere determinazioni oltre il termine indicato; ne consegue che a far tempo dal 16 ottobre 2009 trova applicazione in toto la disciplina dettata dalla legge;
- configurandosi quale scelta "di indirizzo", l'organo comunale competente ad assumere le determinazioni è il Consiglio Comunale, in ossequio all'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;
- le determinazioni comunali devono essere assistite da idonea motivazione e possono essere assunte con deliberazione consiliare, comunque tutte entro il termine previsto dalla legge.

COMUNICAZIONI EX ART. 6 COMMA 2e

Con la finalità di monitorare l'attuazione della legge, è richiesta ai Comuni (*art. 6, comma 2*) la segnalazione a Regione Lombardia dei provvedimenti assunti entro il 15 ottobre 2009 ai sensi dell'*art. 5, commi 4 e 6*.

Le modalità di trasmissione e i relativi contenuti sono definiti nel **Decreto n. 8114 del 4 agosto 2009** "Monitoraggio dei provvedimenti assunti dai comuni entro il termine del 15 ottobre 2009 in attuazione della l.r. 13/2009".

4. DETERMINAZIONI COMUNALI

La finalità del provvedimento è di contemperare i propositi di straordinarietà della Legge Regionale n. 13/2009 con la consolidata specificità del territorio comunale; a tal proposito l'Amministrazione Comunale si propone di agevolare la riqualificazione dei fabbricati esistenti all'interno del territorio comunale, purché siano:

- ✓ privi di valore documentale e paesaggistico (per non alterarne il valore intrinseco);
- ✓ non soggetti a vincoli ambientali (per non alterare lo stato del sito);
- ✓ posti all'esterno del perimetro dell'originario nucleo abitato, delle aree soggette a piano attuativo, non incluse in interventi già oggetto di procedura negoziata, approvati ai sensi della L.R. 12/05.

4.1. AREE DEL TERRITORIO NON SOGGETTE ALLE DISPOSIZIONI SPECIALI INTRODOTTE DALLA LEGGE REGIONALE

Essendo stato riconosciuto ai Comuni la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, l'Amministrazione Comunale di Casorate Primo dispone che vengano escluse dalle disposizioni speciali introdotte dalla Legge Regionale di cui sopra le aree sotto elencate.

In ragione delle peculiarità architettoniche ed urbanistiche, nonché della tutela dell'identità storica della città ed il mantenimento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni, morfologiche e materiche, dell'edilizia tradizionale, si ritiene necessario escludere dalle disposizioni contenute dalla Legge Regionale n° 13/2009 "Azioni Straordinarie per lo Sviluppo e la Riqualificazione del Patrimonio Edilizio ed Urbanistico della Lombardia" le aree individuate dal PRG vigente e dalle relative N.T.A., come:

- ✓ Art. 31 - Zone per servizi pubblici e residenziali;
- ✓ Art. 32 - Zone per servizi pubblici di interesse generale;
- ✓ Art. 33 - Zone destinate alla viabilità;
- ✓ Art. 34 - Zone residenziali dell'originario nucleo abitato;
- ✓ Art. 34 bis - Zone speciali ZS1 A/B
- ✓ Art. 39 ter - Zone residenziali di espansione di densificazione e compensazione ecologica
- ✓ Art. 40 - Zone a verde privato
- ✓ Art. 41 bis - Zone miste industriali e commerciali esistenti e di completamento;

- ✓ Art. 44 – Zone agricole;
- ✓ Art. 45 – Zone commerciali esistenti e di completamento;
- ✓ Art. 46 – Zone dei corsi d’acqua;
- ✓ Art. 47 – Zone a verde di rispetto dell’abitato;
- ✓ Aree in trasformazione mediante piani attuativi complessi (P.I.I.) e S.U.A.P., già attuati con procedura negoziata di cui alle delibere: nr. 25 del 27.04.04, nr. 51 del 09.11.06, nr.19 del 28.04.08, nr. 19 del 08.04.09, nr. 20 del 09.04.09, nr. 27 del 13.05.09, nr 28 del 13.05.09, nr. 31 del 26.05.09.

4.2. AREE DEL TERRITORIO SOGGETTE ALLE DISPOSIZIONI SPECIALI INTRODOTTE DALLA LEGGE REGIONALE

In ragione delle peculiarità urbanistiche, nonché in funzione dell’esigenza di rispondere puntualmente ad alcune esigenze specifiche e dare una prima favorevole risposta alle politiche di valorizzazione degli ambiti produttivi, anche nell’ottica di promuovere l’occupazione sul territorio comunale, si ritiene di ammettere la sostituzione degli edifici produttivi esistenti ai sensi dell’art.3, comma 5 della L.R. n. 13/2009 nelle seguenti aree:

- ✓ Art. 41 – Zone industriali ed artigianali esistenti e di completamento;
- ✓ Art. 42 – Zone industriali di espansione;

4.3. DOTAZIONI DI SPAZI PER PARCHEGGI PERTINENZIALI ED AREE A VERDE

Il Comune stabilisce che le diverse iniziative previste dalla legge devono assicurare spazi per parcheggi e a verde, fermo restando che l’eventuale impossibilità di osservare tali prescrizioni, non risultando ammissibili forme di monetizzazione, comporteranno l’impossibilità a dar corso all’intervento così come previsto dalla D.G.R. 7 agosto 2009 n. VIII / 010134 “Congruo equipaggiamento arboreo”.

In merito alla dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde, al fine di salvaguardare la qualità urbana, gli interventi edilizi previsti dalla Legge che danno luogo a maggiori volumi e/o superfici, devono comunque garantire il soddisfacimento degli indici del P.R.G. vigente, senza alcuna possibilità di monetizzazione, pena l’impossibilità di effettuare l’intervento.

Ai sensi dell’art. 5, comma 5 della L.R. n. 13/2009, l’Amministrazione Comunale in sede di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio provvederà alla verifica dell’eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotti dall’attuazione della stessa Legge.

4.4. DEFINIZIONE IN MATERIA DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si ritengono parzialmente accolte le prescrizioni di cui all' art. 5 comma 4 della L.R. 13/2009, in quanto per la realizzazione degli interventi di edilizia industriale e artigianali sarà applicata per intero la riduzione pari al 20% del contributo di costruzione mentre per l'edilizia residenziale il contributo di costruzione sarà ridotto nella misura del 10% rispetto agli importi deliberati vigenti .

4.5. ULTERIORI SPECIFICHE

Si specifica, inoltre, che suddette restrizioni sono da considerarsi valide fatti salvi i diritti di terzi e fatte salve le distanze previste da leggi e vigenti regolamenti comunali. Di ogni termine riportato nella L.R. n. 13/2009 (p.e.: "volume", "superficie", "altezza", "recupero", "residenziale") si intende la definizione contenuta nelle N.T.A. del P.R.G. vigente. Per "volumetrie edilizie in seminterrato" si intendono le volumetrie emergenti come minimo su tre lati, lungo il perimetro del fabbricato per non più di 100 cm all'intradosso del solaio ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. Per "Zone residenziali dell'originario nucleo abitato" si intende quanto definito all'articolo 34 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. A salvaguardia degli standard di qualità ormai consolidati a Casorate Primo, restano valide e non derogabili: le distanza tra pareti finestrate, le distanze dai confini privati, le distanza tra fabbricati così come indicate nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Si precisa altresì che per edifici esistenti ed ultimati negli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art.3 c. 3,4,5, sono da intendersi, quelli per i quali alla data indicata dalla legge del 16.10.2009 è stata depositata la fine lavori.