COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA
PROVINCIA DI SONDRIO

COPIA **Cod. n.**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. di Prot. **N. 16 Reg. Delib.**

OGGETTO: L.R. N. 13/2009 – RECANTE "AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA" – DETERMINAZIONI CONSEGUENTI.

L'anno duemilanove addì tredici del mese di ottobre alle ore 20.30 nella sede Comunale.

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

RISULTANO:

		Pres.	Ass.
BONGIOLATTI PIER LUIGI	SINDACO	si	
DEL DOSSO DONATO		si	
BERTOLATTI SILVIA		si	
GUSMERINI MATTEO		si	
BRICALLI GIANNI		si	
SCARAFONI GIANNI		si	
BONGIOLATTI GIANCARLO			si
SALA ORAZIO		si	
DEL DOSSO TIZIANO		si	
MANNI VALTER		si	
BARONA MARCO		si	
ROSSI VINCENZO		si	
CATELOTTI SILVANA		si	
BERTINI SILVIA		si	
FUMASONI VALERIO		si	
MAINETTI VITTORIO			si
SPAGNOLATTI LUCA MICHEL			si
		14	3

Assiste il Segretario Comunale **Dott.ssa Rina CERRI.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il **Sindaco** espone l'argomento ai Consiglieri e dà lettura dell'art. 1 della legge in oggetto; precisa che gli ampliamenti sono consentiti qualora ci sia una dimensione superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione, ossia un risparmio energetico; continua affermando che inoltre la legge prevede la possibilità di dare delle riduzioni sui costi di costruzione; ricorda che in data 5 ottobre scorso si è svolta una riunione con tutti i Consiglieri Comunali, con la partecipazione sia del gruppo di maggioranza che di minoranza, e da tale riunione, dopo un confronto costruttivo, si è stabilito di adottare le decisioni che verranno relazionate dal Consigliere Signor Scarafoni Gianni;

Il Consigliere Signor **Scarafoni Gianni** illustra nel dettaglio le proposte di applicazione della legge chiarendo le finalità perseguite e i margini di applicazione della stessa rimessi alle decisioni dei Consigli comunali; in particolare sottolinea quanto di seguito sintetizzato: a) sussiste la possibilità di applicazione delle disposizioni regionali nelle aree industriali dove è possibile la sostituzione degli edifici; b) si possono prevedere aree dove escludere l'applicazione della legge; c) è possibile dare prescrizioni per le aree a verde e i parcheggi; d) si può incidere sugli oneri; procede quindi ad esporre la proposta di delibera chiarendone le motivazioni, ossia, per quanto riguarda gli oneri la non applicazione di riduzioni in considerazione della temporaneità della legge, salvo per gli interventi nel centro storico, per i quali si propone una riduzione del 10%; sottolinea che la proposta è partita dai gruppi di minoranza ed è stata accolta anche dal gruppo di maggioranza; per quanto riguarda i parcheggi e il verde si ritiene di applicare le disposizioni vigenti, anche se la nuova normativa regionale dà la facoltà di derogare alle stesse, in considerazione che eventuali aumenti di volumetria si rifletteranno anche sui flussi dei veicoli e pertanto è opportuno che vi siano anche le dotazioni di parcheggi adeguati; in relazione alle aree artigianali chiarisce che la legge regionale prevede che per la relativa applicazione vi debba essere un'esplicita individuazione degli edifici per i quali possa essere applicata, e al riguardo informa che si è deciso di fare riferimento agli immobili ultimati entro la fine dell'anno 1995, in considerazione delle tipologie dei materiali utilizzati, non volti alla coibentazione energetica; pertanto, al fine di una riqualificazione del tessuto edilizio anche sotto il profilo energetico, si reputa di stabilire questo riferimento temporale; precisa che è stata fatta un'indagine della situazione di fatto esistente nel Comune e che tale proposta coinvolge circa il 60% degli edifici; per quanto riguarda i centri storici e le zone residenziali si propone di applicare integralmente la legge regionale in discussione ;

Si dà atto che entra in aula il Consigliere Signor Spagnolatti Luca e pertanto i Consiglieri presenti **sono n. 15**;

Il Consigliere Signor **Scarafoni Gianni** continua nell'esposizione e rende noto che si propone di escludere dall'applicazione delle nuove norme regionali le zone al di sopra di 1.400 m/slm in quanto Prato Maslino, Vignone e Valle di Caldenno sono considerate zone di pregio, paesisticamente notevoli e si ritiene debbano essere conservate, peraltro in sintonia con il PTCP che vincola dette zone; inoltre precisa che le norme vigenti del P.R.G. prevedono la possibilità di un incremento volumetrico del 10%, per cui è consentito un ampliamento per l'adeguamento igienico-sanitario; in relazione alle aree agricole spiega quali sono gli interventi possibili e sottolinea le zone ove si propone di escludere l'applicazione della legge e le zone dove ne viene proposta l'applicazione, con l'esclusione della possibilità di insediare attività ricettive non alberghiere, uffici ed attività di servizio;

Al termine dell'esposizione il Sindaco dichiara aperta la discussione;

Interviene il Consigliere Signor **Fumasoni Valerio** che dà lettura dell'intervento di seguito riportato

Consiglio Comunale 13/10/2009 – Intervento del gruppo consigliare Berbenno Cambia Insieme

La discussione della L.R. N.13/2009 va impostata sottolineando il suo carattere di eccezionalità per quanto riguarda l'ampia possibilità di deroga sia alle previsioni quantitative (volumetrie) che qualitative (destinazioni d'uso) degli strumenti urbanistici vigenti o semplicemente adottati ma non ancora a regime. I principi ispiratori, dedotti dall' Intesa raggiunta il 01 aprile 2009 fra Stato ed enti locali nella Conferenza Unificata, e totalmente recepiti dalla Regione Lombardia, sono:

- Sussidiarietà: mediante coinvolgimento fattivo ed energico degli enti locali quali Regioni (per la stesura del corpo della legge) e Comuni (per il potere decisionale riguardo l'adozione o rigetto delle varie peculiarità della legge), escludendo però le Provincie, pur avendo esse rilevante voce in capitolo e basti pensare al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

- Semplificazione: dobbiamo però sottolineare la mancanza di seguito dei decreti regionali attuativi chiarificatori, come invece la R.L. aveva stabilito al momento dell'approvazione della Legge.

- Risparmio di suolo: mediante riqualificazione dell'esistente;

- Efficienza energetica: mediante richiesta di peculiarità energetiche agli edifici soggetti ad intervento, in base alla L.R. 24/2006 sul risparmio energetico;

Alla luce delle caratteristiche prima evidenziate il Comune viene molto responsabilizzato mediante la presa di posiziona deliberativa su almeno 4 punti: oneri, esclusione zone artigianali, definizione parametri di conformità, parcheggi pertinenziali. Alla luce di questa responsabilità riteniamo che la delibera debba avere almeno i caratteri di completezza, chiarezza e coerenza giuridica e tecnica.

Il nostro gruppo consigliare ha delle riserve riguardo al principio di "scavalcamento" dei piani urbanistici locali, su cui la L.R. 13 si fonda, in quanto se da un lato, nelle intenzioni del legislatore, l'ampia possibilità decisionale del consiglio comunale è indice di sussidiarietà e delocalizzazione e quindi autonomia decisionale locale, e questo è da cogliere con favore, allo stesso tempo tale scavalcamento si scontra con le autonome decisioni locali prese dai vari comuni in ambito urbanistico, così come la costituzione, dopo la modifica del titolo V, e la fondamentale L.R. 12 del 2005 sul PGT, garantivano nei poteri dei comuni stessi.

Il nostro gruppo consigliare apprezza però lo spirito pragmatico della legge, soprattutto per quanto riguarda il tentativo, più prettamente economico, di aiuto alle persone e famiglie e di rilancio della fondamentale filiera edilizia, che in particolare il Valtellina costituisce vero e proprio volano economico.

In quest'ottica noi condividiamo gli obiettivi di fondo, della legge e per questo motivo nell'incontro avuto la scorsa settimana con i consiglieri di maggioranza e minoranza, abbiamo portato, con spirito costruttivo e responsabile, le nostre osservazioni riguardo la L.R.13 e le sue implicazioni pratiche sul territorio comunale.

Ci sono però alcune incompletezze e manchevolezze, che rendono il testo della delibera facilmente impugnabile da terzi ai quali non dovesse venire accordato il permesso per l'esecuzione dell'intervento:

1) Nel preambolo della delibera non è stata citata la Conferenza Unificata Stato-Enti Locali, e quindi non si può evincere quale sia stata la fonte primaria da cui prima la L.R. 13/2009, poi la delibera consigliare ha dedotto la proprie conclusioni.

2) Nel preambolo non si citano gli articoli della Costituzione e la L.R. 12/2005 che assegnano poteri in materia urbanistica ai Comuni.

3) Manca del tutto il riferimento alle modalità di raccolta delle informazioni per il monitoraggio degli effetti economici della legge, su cui la R.L. conta di poter stilare una relazione per capire il reale impatto delle disposizioni legislative.

Abbiamo riscontrato con favore l'inserimento della nostra proposta di riduzione del 30% degli oneri per gli interventi effettuati nei centri storici, così da agevolare coloro che, con oggettivi maggiori difficoltà logistiche e maggiori costi di intervento, hanno l'intenzione di riqualificare un edificio in aree in cui c'è tendenza allo spopolamento ed all'abbandono.

Sempre riguardo gli oneri nell'incontro avuto la settimana scorsa, il nostro gruppo consigliare ha accennato alla possibilità di variare l'incidenza degli oneri di costruzione in base alle caratteristiche del beneficiario e perciò proponiamo inoltre che venga messa ai voti la possibilità di ridurre del 30% gli oneri per gli interventi che hanno a che fare con edifici residenziali e che verranno trasformati in residenziali, per le giovani coppie (under 30). Il regolamento per accedere alla agevolazione potrebbe essere stilato in un secondo momento, visti i tempi ristretti.

Riguardo i parcheggi pertinenziali, fatto salva la legislazione e la normativa vigente, riteniamo comunque ci sia dell'incoerenza della maggioranza nell'incentivare, su nostra proposta, gli interventi nei centri storici, e poi stralciare dalle previsioni di ridistribuzioni dell'avanzo di bilancio (vedi consiglio comunale precedente) gli urgentissimi parcheggi delle vicinanze dei centri delle frazioni (si veda punto 5 della bozza di delibera, in cui si parla esplicitamente di "mancanza di aree pubbliche e di strutture idonee", e penso si possa facilmente capire che tali strutture sono in primo luogo i parcheggi).

Per quanto riguarda gli edifici in zone agricole, riteniamo corretto escludere cambi di destinazione d'uso in ristorazione o ricettive, in quanto le richieste di urbanizzazioni primarie pesanti in zone non servite peserebbero sulle casse comunali. Inoltre si vuole, in accordo con il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) preservare la zona agricola del piano. E' evidente che questa indicazione dovrà poi essere fondante anche per il PGT.

Per quanto riguarda infine la parte più consistente della legge riguarda interventi di riqualificazione con o senza ampliamenti e sostituzioni, con o senza bonus volumetrici, con o senza cambio di destinazione d'uso, siamo d'accordo sull'escludere le zone di Prato Maslino, Prato Isio, Caldenno e Vignone in quanto già sottoposti a tutela visto il rilevante valore paesaggistico da preservare; esistono già più che sufficienti strumenti urbanistici in grado di agevolare la ristrutturazione di edifici in tali zone.

Se è vero che le zone vincolate, per esempio idrogeologicamente, rimangono escluse dell'ambito di intervento della legge, rimaniamo comunque perplessi riguardo l'insufficientemente chiara indicazioni di tali zone, in particolare, come già richiesto nell'incontro della scorsa settimana, avremmo voluto una puntuale perimetrazione delle zone escluse su planimetria generale del Comune di Berbenno; questo concetto dovrebbe essere esteso anche alle aree agricole.

Se è vero che per gli interventi in centro storico la legge ha previsto protezioni come il permesso di costruire e la Commissione Regionale, vorremmo comunque evidenziare la mancanza di una relazione tecnica che definisca in maniera univoca il concetto di coerenza degli edifici in centro storico, dal punto di vista urbanistico, architettonico, strutturale…per evitare arbitrarietà nel rilascio dei permessi per l'intervento.

Visti i tempi coincidenti di scadenza della L.13 e di approvazione del PGT (dopo deroga) 31/03/2011, si presume che le decisione prese per la L.13 siano coerenti con quelle che verranno adottate nel futuro PGT, che si auspica verrà redatto coinvolgendo la minoranza.

Mozioni:

1) Pur comprendendo il tentativo della maggioranza di volere escludere gli edifici artigianali di recente costruzione, proponiamo che venga messa ai voti l'eliminazione dell'orizzonte temporale dell'anno 1995, per evitare probabilissime impugnazioni della delibera da parte di soggetti richiedenti interventi, dovute all'insufficiente chiarezza delle motivazioni di esclusione degli edifici artigianali post-1995. Se, come noi riteniamo, non ha senso escludere tutta l'area artigianale dagli interventi di riqualificazione, soprattutto in un'ottica di impulso economico anche delle attività non-edilizie, altrettanto se non si è in grado di trovare una giustificazione legislativa coerente per escludere gli edifici artigianali recenti, è meglio evitare giri di parole che espongono la delibera a ricorsi.

2) Nell'incontro avuto la settimana scorsa, il nostro gruppo consigliare ha accennato alla possibilità di variare l'incidenza degli oneri di costruzione in base alle caratteristiche del beneficiario e perciò proponiamo inoltre che venga messa ai voti la possibilità di ridurre del 30% gli oneri per gli interventi che hanno a che fare con edifici residenziali e che verranno trasformati in residenziali, per le giovani coppie (under 30), sia sposate che conviventi, con residenza congiunta da richiedersi entro 6 mesi dalla data di fine lavori, pena la restituzione della quota scontata degli oneri.

Il **Sindaco** dichiara di essere stupito dell'intervento esposto dal Consigliere Signor Fumasoni Valerio in quanto nella riunione tenutasi lo scorso 5 ottobre si è trattato dell'argomento, ed afferma che arrivare ora a fare delle proposte non discusse prima è piuttosto difficoltoso; ribadisce che l'incontro è stato proposto al fine di discutere insieme un documento da sottoporre al Consiglio Comunale con l'intento di condividere la proposta deliberativa; precisa che il monitoraggio è un'attività che dovrà essere effettuata dall'Ufficio Tecnico per cui non ritiene necessario che debba essere inclusa nella delibera del Consiglio; in relazione alla riduzione degli oneri ritiene che sarebbe meglio poter decidere in merito alla proposta fatta dal Consigliere Fumasoni in una seconda fase, al fine di consentire delle valutazioni approfondite, pur essendo favorevole ed anzi ipotizzando che potrebbe essere estesa oltre che alle giovani coppie anche alle famiglie numerose; in merito agli

edifici non coerenti fa presente che vi è già la precisazione nell'articolo di legge e che comunque detti interventi saranno sottoposti al parere della Commissione regionale, che in tale contesto rappresenta una sicurezza; in relazione agli edifici ultimati entro il '95 rende noto che vi è stata una lunga discussione al riguardo e che la proposta è stata fatta dal Consigliere Signor Mainetti Vittorio, esperto nel settore, che si è ritenuto di accoglierla alla luce della sua esperienza, anche se la proposta iniziale era di retrocedere ancor di più nel tempo;

Interviene il Consigliere Signor **Scarafoni Gianni** per evidenziare che anche la legge regionale n.13 contiene tale riferimento legislativo all'art. 3, facendo riferimento alla L.R. n. 26 del 1995, data riconosciuta come una svolta anche dal legislatore regionale;

Interviene il Capogruppo Signora **Bertini Silvia** per evidenziare la ristrettezza dei tempi a disposizione per discutere le proposte scaturenti da questa legge, emanata lo scorso mese di luglio; sottolinea che accogliere le due proposte fatte dal Consigliere Fumasoni Valerio non comporterebbe eccessive difficoltà e sarebbe un segnale che viene dato anche a favore delle giovani coppie, mentre si potrebbe rimandare ad un regolamento la definizione nel dettaglio delle modalità applicative; afferma inoltre che in sede di riunione informale le era parso di capire che si sarebbe fatto riferimento ad una cartografia da allegare alla delibera per meglio individuare le aree escluse dall'applicazione della legge, ed in particolare per la Via Valeriana chiede di specificare che l'esclusione si applica nella zona non edificata; in relazione alla data del 1995 dichiara che si presta ad impugnazioni e pertanto suggerisce di modificare il punto;

Il Consigliere Signor **Fumasoni Valerio** evidenzia che questa legge è stata fatta per le aree industriali e che porre un orizzonte temporale potrebbe costituire un problema;

Interviene il Consigliere Signor **Manni Valter** per ricordare che alla riunione informale era presente anche il Responsabile Tecnico di Area che ha spiegato il riferimento temporale proposto mentre afferma che se vi sono state proposte in relazione all'abbattimento degli oneri per le giovani coppie questo non è stato compreso; fa presente che non è arrivata alcuna richiesta di integrazione rispetto alla proposta discussa;

Il Consigliere Signor **Fumasoni Valerio** ribadisce che vi è una condivisione per la gran parte delle proposte formulate, e vi sarebbe solo la necessità di modificare il riferimento temporale all'anno 1995;

Il Capogruppo Signora **Bertini Silvia** sottolinea che se viene fatta una sola riunione è ragionevole che in un momento successivo si possa anche avere qualche proposta migliorativa e le proposte fatte sono soltanto a favore della collettività;

Il **Sindaco** afferma nuovamente di condividere la proposta di estendere l'agevolazione della riduzione degli oneri alle giovani coppie;

Interviene il Consigliere Signor **Gusmerini Matteo** che dichiara di apprezzare la proposta di integrazioni a favore delle giovani coppie e manifesta disappunto per la discussione aperta in relazione ad un punto discusso ampiamente nella riunione dello scorso 5 ottobre; ricorda che la proposta del Consigliere Signor Mainetti Vittorio era nel senso di datarli ancora prima del 1995 e alla fine si è addivenuti all'accordo di stabilire questa data;

Il Consigliere Signor **Fumasoni Valerio** precisa che si è discusso e si sono capite le cose, non che si è concordato;

Interviene il Capogruppo Signor **Spagnolatti Luca** che si scusa per non aver potuto partecipare alla riunione informale del Consiglio, ma al riguardo ritiene doveroso chiarire che è favorevole a tali incontri se non vi sono fraintendimenti in merito al fatto che, comunque, la sede istituzionale nella quale presentare proposte di emendamenti e fare una discussione è il Consiglio Comunale, per cui le riunioni informali del Consiglio non devono e non possono costituire il presupposto per non consentire la presentazione di proposte in sede consiliare; prosegue affermando che intende fare alcune riflessioni in merito all'argomento in discussione, ricordando innanzitutto che lo spirito di tale normativa è quello di andare incontro a tutti i cittadini per favorire interventi di recupero edilizio, per consentire che si possano fare piccole migliorie sugli immobili che non vanno a stravolgere la realtà, nonché di agevolare detti interventi sotto il profilo economico attraverso la riduzione degli oneri; prosegue affermando che la seconda finalità perseguita dal legislatore è quella di far ripartire l'economia attraverso interventi che possano fungere da volano; dichiara che le proposte deliberative paiono in contrasto con dette finalità ed inoltre che ci si è trovati ad affrontare le varie problematiche applicative in 12 giorni, ossia un tempo ristretto; sottolinea che nessuno impone di deliberare sull'argomento e che il Consiglio interviene per dettare delle restrizioni rispetto a quanto previsto dalla legge; ricorda le difficoltà insite negli interventi in centro storico, dovuti anche ai frazionamenti delle proprietà immobiliari ed evidenzia che con le proposte formulate si stanno creando disparità di trattamento fra i cittadini, ossia fra chi potrà beneficiare di una riduzione del contributo di concessione e chi non lo potrà fare; afferma che si sarebbe dovuto fare un'analisi per verificare la provenienza del gettito degli oneri al fine di rilevare la tipologia degli interventi edilizi che li generano, e in tal caso si sarebbe potuto rilevare che la gran parte degli oneri provengono da interventi di nuova edificazione e non da recuperi; in relazione alla proposta di differenziare le aree in base all'altitudine (1.400 m/slm) sottolinea che in tal modo vengono escluse le zone di Prato Maslino e Caldenno, senza tenere conto che l'ampliamento previsto dalla legge regionale si tradurrebbe nella possibilità di realizzare i servizi igienici per gli edifici esistenti ; chiede infine di sapere se vi è stato un coinvolgimento formale dei Presidenti dei due Consorzi per sapere se condividono la proposta esposta in questa sede, e ricorda che anche se non viene indicato il limite dei 1.400 metri il rilascio del permesso edilizio è comunque soggetto al previo parere del Consorzio, che se non condivide l'intervento presentato dà un parere negativo vincolante per l'Ufficio Tecnico Comunale, in quanto i due Consorzi sono preposti alla vigilanza urbanistica del territorio montano; invita quindi il Sindaco ad essere più formale nei rapporti e propone che il Consiglio Comunale non deliberi nulla in merito alla L.R. n. 13 così che la stessa venga applicata in toto; conclude chiedendo nuovamente al Sindaco se è in possesso di un parere scritto da parte dei Presidenti dei Consorzi e di sapere la motivazione in merito alla proposta fatta per quanto riguarda gli oneri;

Il **Sindaco** risponde chiarendo che la riunione è stata fatta al solo scopo di discutere con tutti i Consiglieri l'argomento che si doveva sottoporre al Consiglio Comunale e l'unico assente era il Consigliere Signor Spagnolatti Luca; per quanto concerne l'andare incontro a tutti i cittadini applicando la riduzione degli oneri, precisa che la proposta fatta è stata condivisa da tutti i gruppi presenti, compreso il Consigliere Signor Mainetti; il significato della proposta di riduzione per gli interventi nel centro storico è stata data e ricorda che in questo Comune l'importo degli oneri è fermo dall'anno 1978 mentre il costo di costruzione è stato adeguato l'ultima volta nel 1995, per cui non applicare le riduzioni previste dalla legge regionale non significa incidere negativamente sui cittadini; precisa che i Comuni che hanno deliberato sull'argomento non hanno applicato alcuna riduzione; la scadenza del termine per adottare la delibera è imposta dal legislatore regionale e il tempo era ristretto per tutti; i Consorzi sono stati sentiti anche se non per iscritto, avendo interpellato i rispettivi segretari che hanno sentito a loro volta i Presidenti; non si intende dare un bonus ulteriore per interventi al di sopra dei 1.400 m. in quanto è possibile con le norme vigenti fare ampliamenti nella misura del 10%, previa richiesta al Consorzio;

Il Capogruppo Signor **Spagnolatti Luca** ribadisce che la scadenza non è perentoria e che se non viene adottata alcuna deliberazione la legge regionale entra in vigore ed il **Sindaco** ribadisce che sono state fatte delle scelte e pertanto si propone di adottare una deliberazione al riguardo;

Il Capogruppo Signor **Spagnolatti Luca** invita a non deliberare e a chiedere i pareri scritti ai Presidenti dei Consorzi;

Il Capogruppo Signora **Bertini Silvia** chiede che si proceda a votazioni separate per ognuna delle proposte fatte, ed il Sindaco accoglie la proposta;

Chiusa la discussione, viene adottata la seguente deliberazione:

VISTA la legge regionale 16 luglio 2009 n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia" le cui finalità sono costituite dalla valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico rispondendo ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione del patrimonio edilizio, contribuendo al rilancio del comparto edilizio stesso;

DATO ATTO che la citata L.R. 13/09 prevede, nei termini di validità della stessa, la possibilità di eseguire interventi in deroga agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, interventi così riassumibili: recupero edilizio e funzionale (art. 2), ampliamenti e sostituzioni con ampliamento (art. 3), realizzazione di nuova volumetria nei quartieri di edilizia residenziale pubblica (art. 4);

CHE la citata legge prevede la possibilità per i comuni di assumere determinazioni in proposito entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009;

RILEVATO che, ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della citata L.R. 13/09, i comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie di intervento o soggetto beneficiario;

RILEVATO altresì che ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 13/09, i Comuni, con motivata deliberazione, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'art. 6 della stessa legge non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime;

SOTTOLINEATA la possibilità data ai comuni, si determina quanto segue:

Punto 1. Determinazione oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione – art. 5 comma 4 che recita …*omissis*… "*In relazione alle iniziative di cui agli articoli 2 e 3, i comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario. Ove i comuni non deliberino entro la data di cui al comma 6, si applica una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione. Nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento.*"

CONSIDERATO:
a) il carattere derogatorio della norma, rispetto alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed ai regolamenti edilizi, che costituisce di fatto un **"bonus"** immediatamente spendibile;
b) la sua temporaneità, ovvero l'applicabilità della stessa per un tempo limitato (18 oppure 24 mesi per ERP), in virtù della quale per tutti gli interventi conformi al PRG assentiti prima della L.R.

13/09 e quelli successivi alla data del 15 aprile 2011 – 15 ottobre 2011 ERP, sono e saranno soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo le tariffe comunali vigenti;
oneri e costi;
c) al fine di salvaguardare tutti i cittadini che hanno costruito, ante-legge Regionale n. 13/09 e/o che costruiranno post-legge 13/09, conformemente agli strumenti urbanistici vigenti ed ai regolamenti edilizi, a fronte di un beneficio immediato, di cui godranno invece i cittadini che usufruiranno delle deroghe previste dalla stessa;
si ritiene che le tariffe da applicarsi debbano essere quelle ordinarie, senza alcuna riduzione per tutte le aree del Comune, ad esclusione del centro storico e/o per i nuclei urbani di antica formazione, per i quali si propone una riduzione nella misura massima consentita dalla Legge, ossia del 30% degli oneri e costi;

Punto 2. Parcheggi pertinenziali - art. 5 comma 6 che recita "*Entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 i comuni, con motivata deliberazione, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 non trovano applicazione, 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 presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde*"

Con riferimento alla definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per **parcheggi pertinenziali** di cui all'art. 5 comma 6, si ritiene che:

a) stimato il potenziale incremento degli alloggi, del numero di cittadini e delle relative autovetture sul territorio;
b) valutato che la L.R. 13/09 è sostanzialmente una legge di deroga e che pertanto la dotazione di spazi a **parcheggio pubblico,** prevista dal PRG vigente rimane invariata, con la possibilità di portarla alla sua saturazione;
c) ritenuto che per gli immobili posti all'interno del centro storico, risulta difficoltoso e in ogni caso poco fruibile il reperimento di spazi destinati a parcheggi pertinenziali, risultando escluse dagli ambiti di applicazione della Legge;

Per quanto sopra esposto si propone che per ogni intervento consentito sul territorio comunale, ai sensi della L.R. 13/09, sia da applicarsi la normativa vigente per gli interventi conformi al PRG ovvero:

a) normativa statale art. 41 sexies della Legge 1150/1942 per le "nuove costruzioni" ed interventi ad esse riconducibili,
b) ex art. 9 della Legge 122/1989;
c) normativa regionale artt. 66 e succ. della L.R. 12/05;
secondo la fattispecie di intervento ricorrente (nuova costruzione, ampliamento, ecc.).

Punto 3. **Spazi a verde** – art. 3 comma 6 che recita *"L'incremento consentito in base ai commi 3, primo periodo, e 5 è elevato al 35 per cento nel caso di interventi che assicurino un congruo equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25 per cento del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali, secondo criteri stabiliti dalla Giunta regionale"*

Per quanto concerne le dotazioni di spazi a verde da prevedere, ai sensi dell'art. 3 comma 6 e secondo i criteri stabiliti dalla D.g.r. 7 agosto 2009 n. 8/10134, si propone l'applicazione della legge senza alcuna modifica;

Punto 4. **Edifici industriali e artigianali** – art. 3 comma 5 che recita *"E' ammessa, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo, la sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, se individuate dai comuni, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009"*

Si propone l'applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 13/2009 per gli edifici esistenti realizzati antecedentemente al 1995, ultimati a tale data per le seguenti considerazioni:

a) da tale data, si cominciò la realizzazione dei complessi produttivi, con struttura prefabbricata in opera e non realizzati con costruzione diretta con l'ausilio di materiali edilizi più disparati: mattoni pieni, blocchi di calcestruzzo "bolognini", blocchi svizzeri, etc., che hanno creato un non poco disordine architettonico;
b) lo sviluppo degli anni '70 e '80 ha portato ad una crescita indiscriminata di capannoni artigianali industriali che, con il cambiare delle esigenze operative degli occupanti, sono stati dismessi e parzialmente riconvertiti;
c) al fine di non limitare e/o ingessare le strutture esistenti, ormai dismesse, si opta per una loro riqualificazione strutturale e distributiva che con l'utilizzo di tutti i disposti normativi della legge, potrebbe portare una riqualificazione dell'intera area produttiva o la data del 1995, è stata determinata come data temporale di svolta dell'edilizia locale, che proprio a partire da quegli anni iniziarono, ad entrare nell'ottica della committenza, le prime basi di certificazione energetica degli edifici. (Riferimento ai disposti della L.R. n. 26/95).
Pertanto, autorizzando il rinnovamento di un comparto edificatorio, rappresentante circa il 60% degli edifici esistenti in tali aree, si potrà ottenere un rilevante miglioramento dal punto di vista architettonico ed energetico dell'intera area produttiva;

Punto 5. **Edifici posti all'interno dei centri storici** – art. 3 comma 4 che recita *"All'interno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione, è consentita la sostituzione di singoli edifici esistenti, aventi destinazione esclusivamente residenziale, non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei. La sostituzione, come disciplinata al comma 3, primo periodo, è subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'articolo 78 della l.r. 12/2005, vincolante se reso in senso negativo. Il parere è formulato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso negativo"*.

Per cercare di muovere il mercato immobiliare del centro storico, con una serie di opere di riqualificazione e ringiovanimento dell'edificato esistente, ormai dismesso da tempo e non più appetibile alle nuove generazioni, anche per la mancanza di aree pubbliche e di strutture idonee, **si propone di applicare integralmente i disposti normativi dettati dalla L.R. 13/2009;**

Punto 6. **Ampliamento di edifici residenziali esistenti** – art. 3 comma 1 che recita *" All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, l'ampliamento di edifici in tutto residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005:*

a) uni-bifamiliari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;

b) *b) diversi dai casi di cui alla lettera a) e comunque di volumetria non superiore a 1.200 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data";*

Valutato l'impatto della norma sull'edificato esistente, **si propone che detti interventi non siano ammissibili sopra la quota di m. 1.400, s.l.m**..per le seguenti considerazioni:

a) dette aree sono da ritenersi di particolare pregio ambientale e paesaggistico, vista la presenza di un paesaggio, un ambiente ed una vegetazione tipica dei luoghi di alta montagna;
b) la possibilità di incremento volumetrico degli edifici esistenti, potrebbe alterare in modo significativo l'aspetto percettivo dell'edificato esistente;
c) anche il PTCP vincola tali aree impedendo di fatto nuove edificazioni;
d) la creazione di piccoli volumi esterni all'edificato esistente, potrebbe alterare di fatto, quella linearità costruttiva esistente, caratterizzata da "baite" di montagna, di ridotte dimensioni e l'andare ad aggiungere dei volumi a delle costruzioni esistenti, realizzate ad inizio del secolo scorso ed anche prima, porterebbe una modifica generalizzata dell'ambiente esistente.

Punto 7. **Interventi edilizi nelle aree destinate all'agricoltura** – art. 2 comma 2 che recita *"Nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte 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, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi"*

Visti i disposti della normativa si propone:
1. di ammettere **interventi di recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di mc. 600,e di escludere tale possibilità sopra la quota di m. 1.400**, s.l.m., per gli stessi motivi di tutela ambientale indicati al precedente punto 6;
2. di **non ammettere** interventi di recupero nell'area posta a Valle della strada Provinciale SP-12, denominata Via Valeriana fino al fiume Adda, qualora finalizzati **al cambio d'uso in strutture ricettive non alberghiere, uffici e attività di servizio,** per le seguenti motivazioni**:**

a) detta norma tende a limitare l'utilizzo in modo indiscriminato delle aree esterne (parcheggi, aree di sosta, etc.), ed a salvaguardare, anche dal punto di vista igienico sanitario un'area a prevalenza agricola, come peraltro già indicata anche nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come "ambiti agricoli strategici" e normati dall'art. 43 delle norme tecniche di attuazione;
b) dette aree sono state definite di rilevante valore sia economico che paesistico, comprendenti tipologie colturali di pregio ed edificati attinenti alle attività agricole;

Si pone in votazione la proposta relativa agli oneri, come sopra illustrato;

CON VOTI favorevoli n. 14, astenuti n.1 (Spagnolatti Luca), contrari n. 0 resi in forma palese dai n. 15 Consiglieri presenti

D E L I B E R A

DI STABILIRE CHE gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione sono ridotti del 30% per gli interventi nel centro storico e nei nuclei urbani di antica formazione, per le giovani coppie e le famiglie numerose, per le motivazioni sopra illustrate e che si intendono integralmente richiamate nel presente dispositivo

Si pone in votazione la proposta relativa ai parcheggi pertinenziali e alle aree a verde, come sopra

illustrato;

CON VOTI favorevoli n. 14, astenuti n.1 (Spagnolatti Luca), contrari n. 0 resi in forma palese dai n. 15 Consiglieri presenti

D E L I B E R A

DI STABILIRE CHE è applicata la normativa vigente secondo la fattispecie di intervento, sia per le dotazioni di parcheggi pertinenziali che per le dotazioni di spazi a verde, per le motivazioni sopra illustrate e che si intendono integralmente richiamate nel presente dispositivo

Si pone in votazione la proposta relativa agli edifici industriali e artigianali, come sopra illustrato;

CON VOTI favorevoli n. 11, astenuti n.1 (Spagnolatti Luca), contrari n. 3 (Bertini Silvia, Catelotti Silvana, Fumasoni Valerio) resi in forma palese dai n. 15 Consiglieri presenti

D E L I B E R A

DI STABILIRE sono applicate le disposizioni di cui alla L.R. 13/2009 per gli edifici esistenti realizzati antecedentemente al 1995, ultimati a tale data, per le motivazioni sopra illustrate e che si intendono integralmente richiamate nel presente dispositivo;

Si pone in votazione la proposta relativa ai centri storici, edifici residenziali al di fuori dei centri storici , aree agricole, come avanti illustrate;

CON VOTI favorevoli n. 14, astenuti n.1 (Spagnolatti Luca), contrari n. 0 resi in forma palese dai n. 15 Consiglieri presenti

D E L I B E R A

DI STABILIRE la non applicazione dell'art. 3, comma 1 della L.R. n. 13/09 e dell'art. 2, comma 2 al di sopra di mt. 1.400/slm,; la non applicazione dell'art. 2, comma 2 nell'area posta a valle della Strada Provinciale SP-12, denominata Via Valeriana fino al Fiume Adda, laddove non edificata, qualora finalizzati al cambio d'uso in strutture ricettive non alberghiere, uffici e attività di servizio, per le motivazioni sopra illustrate e che si intendono integralmente richiamate nel presente dispositivo;

DI DARE ATTO che la Legge Regionale n.. 13/2009 trova applicazione dal giorno 16 ottobre 2009, giorno successivo al termine assegnato ai Comuni per l'adozione di eventuali atti deliberativi;

Pertanto, in relazione all'urgenza di provvedere al riguardo, si propone di rendere la presente immediatamente eseguibile;

CON VOTI favorevoli n. 14 , astenuti n. 1 (Spagnolatti Luca), contrari n. 0, resi in forma palese dai n. 15 Consiglieri presenti

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente immediatamente esecutiva ed eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del D.Lgs. n. 267/2000.