

# COMUNE DI PRIMALUNA

Provincia di Lecco

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

N. 37 del 12-10-2009

**OGGETTO: L.R. 13/09: "AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE" – PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.**

L'anno duemilanove il giorno 12 del mese di Ottobre alle ore 19:00, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione straordinaria in prima convocazione in seduta Pubblica nella sala delle adunanze della sede comunale.

Risultano:

ARTUSI MAURO	Presente	POZZI ERMES	Presente
BUZZONI ADRIANO	Presente	MANZONI CELESTINA	Presente
REDAELLI GABRIELE	Presente	MELESI WALTER	Presente
POMI RINO	Presente	ACQUISTAPACE MAURIZIO	Assente
INVERNIZZI TOMASO LUCA	Presente	BERI GIANDOMENICO	Assente
CATTANEO ALESSANDRO	Presente	MARONI DAVIDE	Presente
MARONI FRANCA	Presente		

Presenti: 11

Assenti: 2

Partecipa il Segretario Comunale FLAUTI CATELLO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, ARTUSI MAURO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il Presidente espone la nuova tematica della Legge regionale 13/2009 pubblicata sul Burl 2° supplemento Ordinario del 17 luglio 2009 al numero 28.

La legge prevede 'azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ' all'interno di un più ampio progetto di 'rilancio edilizio '

Specifica che ai sensi dell'articolo 5 comma 6 della Legge i Comuni devono individuare entro il 15 ottobre parti del territorio nelle quali non trova applicazione la normativa regionale, nonché stabilire riduzioni del contributo di costruzione .

Si ritiene che la deliberazione relativa alle zone escluse e alla riduzione del costo di costruzione possa essere unica.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Relaziona il Tecnico Comunale geom. Sandro Cariboni;

**Vista** la legge regionale n. 13 del 16 luglio 2009 'azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente' pubblicata sul Burl 2° supplemento Ordinario del 17 luglio 2009 al numero 28 ;

**Vista** la valutazione di massima dell'impatto generato dalla legge quale rilancio edilizio oggetto di intesa siglata dalla Conferenza Unificata Stato – Regioni – Enti Locali del 1 aprile 2009 che prevede:

- *riutilizzo ai fini residenziali di volumetrie edilizie abbandonate o sotto utilizzate;*
- *ampliamento di edifici mono-bifamiliari o comunque di piccola dimensione;*
- *demolizione e ricostruzione ,con bonus volumetrico ,di edifici residenziali e produttivi;*
- *riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica;*

**Dato atto** che gli adempimenti essenziali per legge da deliberare entro il 15/10/2009 per i Comuni sono:

- *individuazione delle 'parti del territorio comunali' nelle quali si potranno applicare le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art. 5 comma 6);*
- *individuazione delle 'aree produttive secondarie' nelle quali si potranno realizzare interventi di sostituzione edilizia ,con incremento volumetrico (art. 3 comma 5);*
- *definizioni di prescrizioni per aree a parcheggio e verde (art. 5 comma 6);*
- *definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art. 5 comma 4);*

**atteso** che è inoltre necessario esaminare i vari casi edilizi elencati della legge ,ad esclusione dell'articolo 4 non essendo presenti quartieri di edilizia residenziale pubblica, al fine delle determinazioni di delibera e precisamente :

**a) Riutilizzo volumi esistenti** (Art. 2, comma 1) per edifici ultimati prima del **31/03/2005**, anche in **deroga** alle volumetrie previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi con interventi di :

*Recupero **edilizio e funzionale** di edifici (purché non siano ubicati in zone destinate all'agricoltura o ad attività produttive), con utilizzazione delle volumetrie esistenti (anche non residenziali – edifici misti) e delle superfici, per destinazioni residenziali o per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;*

*Utilizzazione delle **volumetrie** edilizie **in seminterrato**, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali.*

**b) Riutilizzo volumi esistenti** (Art. 2, comma 2) **in aree destinate alla agricoltura** (Zone E) **per edifici assentiti prima del 13/06/1980** ossia prima della entrata in vigore della Legge Regionale n. 93/80 , anche in deroga alle

volumetrie previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi fino ad un massimo di mc. 600,00;

**c) Ampliamenti fuori dai centri storici (Art. 3, comma 1- 2 ) Ampliamento di edifici esistenti (ultimati prima del 31/03/2005)**, a destinazione esclusivamente residenziale, anche in deroga alle volumetrie previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi con interventi di :

*-Ampliamenti contenuti nel massimo del 20% della volumetria esistente per gli **edifici uni e bi-familiari** e comunque per non più di 300 mc per ciascuna unità immobiliare.*

*-Ampliamenti contenuti nel massimo del 20% della volumetria esistente per **edifici plurifamiliari**, purché di volumetria complessiva non superiore a 1.200 mc.(con riduzione **di un terzo** (ovvero non più del 13,33%) se l'intervento ricade all'interno del **parco regionale della Grigna** , ad eccezione delle aree di esclusiva disciplina comunale (zone IC) dove invece l'incremento massimo ammissibile resta pari al 20;*

*-Realizzazione degli ampliamenti rispettando i **requisiti di efficienza energetica** (d.g.r. n. 8745/2008) e dovrà essere accompagnato da una diminuzione certificata di almeno il 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale della porzione di edificio esistente. Tale diminuzione non è richiesta se la porzione di edificio esistente è già caratterizzata da un valore di fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale minore o uguale al rispettivo valore limite, indicato all'Allegato A, tabelle A.1.1 e A.1.2 della d.g.r. n. 8745/2008. A conclusione dell'intervento, il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica **dell'intero edificio**, redatto secondo la stessa d.g.r. n. 8745/2008.*

**d) Sostituzione di edifici residenziali (Art. 3, comma 3)** –Interventi di sostituzione degli edifici esistenti in zone poste fuori nuclei urbani di antica formazione, aventi destinazione esclusivamente **residenziale, anche mediante demolizione e ricostruzione**, in deroga alle volumetrie previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.

*In questo caso l' Incremento volumetrico non può essere superiore al **30% della volumetria esistente**. Nel caso in cui gli interventi 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), l'incremento volumetrico è elevato al **35%** della volumetria esistente. L'intervento dovrà comportare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al relativo valore limite previsto all'Allegato A, tabelle A.1.1 e A.1.2 della d.g.r. n. 8745/2008. Tale diminuzione dovrà essere documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B stessa d.g.r. n. 8745/2008.*

**e) Sostituzione di edifici misti o non residenziali (Art. 3, comma 3)** -Sostituzione di edifici esistenti, parzialmente residenziali (**edifici misti**) o non residenziali, anche mediante demolizione e ricostruzione: i nuovi edifici dovranno essere a destinazione esclusivamente residenziale posti all'esterno **dei centri storici** e dei **“nuclei urbani** di antica formazione” individuati dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ma in aree a prevalente destinazione residenziale.

*In questo caso la volumetria non può essere superiore a quella esistente, l'altezza non superiore a quella dell'esistente o a quella massima ammessa dallo strumento urbanistico (se maggiore) e con rapporto di copertura maggiorato fino al 25% rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti. L'intervento dovrà comportare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al **30%** rispetto al relativo valore limite previsto all'Allegato A, tabelle A.1.1 e A.1.2 della d.g.r. n. 8745/2008. Tale diminuzione dovrà essere documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B stessa d.g.r. n. 8745/2008.*

**f) Sostituzione nei centri storici (Art. 3, comma 4)** -Sostituzione di edifici esistenti, aventi destinazione esclusivamente residenziale, anche mediante demolizione e ricostruzione, in deroga alle volumetrie previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi all'interno **dei centri storici** e dei **“nuclei**

**urbani di antica formazione”** individuati dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, limitatamente a singoli edifici non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei.

*In questo caso l'incremento volumetrico non superiore al 30% della volumetria esistente del fabbricato. In questo caso per assentire l'intervento deve essere ottenuto il preventivo parere positivo delle commissioni provinciali per il paesaggio (art. 78 l.r. 12/2005), comunque non sostitutivo delle valutazioni di competenza delle commissioni comunali per il paesaggio. Il parere dovrà essere espresso entro **sessanta giorni** dalla richiesta, decorso infruttuosamente detto termine il parere si intende reso in senso **negativo** (silenzio/diniego). L'intervento dovrà comportare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al relativo valore limite previsto all'Allegato A, tabelle A.1.1 e A.1.2 della d.g.r. n. 8745/2008. Tale diminuzione dovrà essere documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B stessa d.g.r. n. 8745/2008.*

**g) Interventi in aree a destinazione produttiva secondaria** (industriali e artigianali) (**Art. 3, comma 5**) – Sostituzione di **edifici esistenti produttivi** con incremento volumetrico, anche in deroga allo strumento urbanistico e al regolamento edilizio come segue:

*Sostituzione di edifici artigianali e industriali esistenti, anche mediante demolizione e ricostruzione all'interno delle aree che dovranno essere specificamente individuate dal Comune entro il 15 ottobre 2009 tra quelle a destinazione produttiva secondaria. L'Incremento volumetrico non può superiore al **30%** della volumetria esistente.*

**h) caso di ulteriore deroga speciale (art. 3 comma 6) per interventi compresi all'articolo 3 commi 1-2-3**

*Gli interventi di cui ai commi 1-2-3 dell'articolo 3 della Legge, nel caso in cui gli interventi 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), l'incremento volumetrico è elevato al **35%** della volumetria esistente.*

**i) caso di limitazione agli interventi (art. 3 comma 7) per interventi compresi all'articolo 3 commi 1-2-3 –4-5-6**

*Gli interventi ammessi dai commi da 1 a 6 non possono essere cumulativi e non possono superare di più del **50%** dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico e non deve superare di più di 4 metri l'altezza esistente, oppure possono confermare la volumetria esistente .*

*Gli interventi dovranno comportare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al relativo valore limite previsto all'Allegato A, tabelle A.1.1 e A.1.2 della d.g.r. n. 8745/2008. (vedasi anche legge regionale n. 26/95) Tale diminuzione dovrà essere documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B stessa d.g.r. n. 8745/2008.*

Vista la relazione dell'UTC in data 28 settembre 2009 e 7 ottobre 2009.

**Atteso** che per quanto riguarda i valori paesaggistici del territorio si è tenuto conto delle norme del Piano Territoriale Paesistico regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale , nonché dei criteri di valutazioni degli elementi costitutivi del paesaggio di cui alla DGR 87/2121 del 15/03/2006 (BURL del 21/03/2006 3° suppl.. straord. Al num. 13) con particolare riferimento all'allegato B- Schede degli elementi costitutivi del paesaggio;

**Ritenuto** ,dopo ampia valutazione ,che alcune parti del territorio quali Ambiti del nuovo P.G.T. siano da escludere dalla applicazione delle norme derogatorie della legge regionale n. 13/2009 richiamata:

- a) *l'Ambito A 1 “nuclei di antica formazione” identificato nelle tavole 8 nord e 8/sud del Piano delle Regole e nelle tavole Ambito A – Barcone tavola 9/b - Ambito A Cortabbio tavola 9/f, Ambito A Gero tavola 9/c, Ambito A Pessina tavola 9/d, Ambito A – Primaluna tavola 9/e, Ambito A – Vimogno tavola 9/a, che gode già di una sua recentissima pianificazione prevista dal P.G.T. e sottoposta al monitoraggio della Valutazione Ambientale Strategica che ha tenuto conto delle varie cortine edilizie delle valenze storiche, delle caratteristiche dimensionali e morfologiche necessarie per l'abitabilità e agibilità dei locali (superficie, altezza, rapporto superficie/finestratura, ecc.).*

- b) *la parte di territorio ricadente e coincidente con il Parco Regionale delle Grigne per gli alti valori paesaggistici e la preservazione ambientale;*
- c) *le zone del territorio comunale ricadenti secondo lo studio geologico in Classe 4 e di rispetto cimiteriale ;*
- d) **AMBITO 30- E 1- VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO**
- e) **AMBITO 31- E 2- VERDE AGRICOLO BOSCHIVO POSTO SOPRA QUOTA 800 s.l.m. per gli alti valori paesaggistici e la preservazione ambientale**

Per le seguenti motivazioni:

*Il centro storico e i nuclei di antica formazione evidenziano una architettura storica povera o, cosiddetta, spontanea; nondimeno, questi immobili da molti lustri, e in molti casi da alcuni secoli, hanno accolto, nella loro tipicità, insediamenti di tipo residenziale, artigianale e commerciale (frammisto all'agricolo ) e l'alterazione delle loro forme geometriche derivante dall'aumento volumetrico, la variazione di altezze, comporterebbe una visione (e vivibilità) dei luoghi ben diversa da quella attuale.*

*Le altre zone escluse dalla applicazione della legge , ossia :zona inserita nel parco delle Grigne, zone ubicate in classe di fattibilità geologica 4, rispetto cimiteriale, E1 agricolo produttivo ed E 2 agricolo boschivo, presentano peculiarità tali che interventi in dette zone andrebbero fortemente contro valori ambientali e paesaggistici quali:*

- *taglio di essenze arboree vicine ai fabbricati;*
- *possibile inquinamento delle falde derivante dalla mancanza di pubbliche fognature (il potenziamento di scarichi isolati comunque altera gli equilibri ambientali);*
- *esecuzione di strade di accesso ai cantieri che alterano equilibri dei versanti, il ruscellamento delle acque, con conseguente mantenimento delle stesse al servizio delle abitazioni a seguito dell'avvenuto rilascio dell'agibilità ;*
- *costruzioni di tratti di acquedotto o altri sottoservizi (linee aeree elettriche) che incidono sul paesaggio e sull'ambiente per un utilizzo a volte di pochi giorni l'anno;*
- *depauperamento dell'area agricola con trasformazione di tipo speculativo ,quando già il PGT ,dà questa possibilità una volta che effettivamente è cessata l'attività della azienda agricola.*

**Vista** la valutazione la D.G.R. del 7 agosto 2009 n. 10134 "determinazioni relative alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi (ex. art.3 comma 6, l.r. 13/09)";

**Ritenuto** che non si ritiene necessario dare ulteriori prescrizioni quanto al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e verde ,ritenendo sufficienti quelli previsti dalla normativa vigente del P.R.G. ,della quale si conferma l'operatività anche in relazione agli interventi edilizi di cui alla L.R. 13/2009 (1 mq. di parcheggio privato ogni 10 mc. di volume oggetto di intervento) ;

**Considerato** che la riduzione del contributo di costruzione prevista dall'articolo 5 comma 4 della L.R. 13/2009 non appare applicabile ,se non per un minima percentuale,per la situazione delle difficoltà economiche del bilancio comunale,nonché per la necessità di attuare gli interventi previsti nel piano delle opere pubbliche;

Visto il nuovo Piano del Governo del territorio approvato con esame osservazioni con delibera di consiglio comunale n. 17 del 27/04/2009;

Vista la Legge regionale n. 12/2005;

Visto il D.lgs 267/2000;

VISTI i seguenti pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000:  
-dal Tecnico comunale in ordine alla regolarità tecnica;

Sentito il consigliere Maroni Davide che ritiene esauriente la relazione del Tecnico Comunale e concorda con la misura di riduzione del contributo di costruzione allo 0,01%.

Con voti unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) di ribadire che le premesse fanno parte integrante della presente deliberazione;
- 2) di escludere dalla applicazione delle norme derogatorie della legge regionale n. 13/2009 richiamata le seguenti parti del territorio per i motivi esposti in premessa:

- a) *l'Ambito A 1 'nuclei di antica formazione' identificato nelle tavole 8 nord e 8/sud del Piano delle Regole e nelle tavole Ambito A – Barcone tav. 9/b- Ambito A Cortabbio tav. 9/f, Ambito A Gero tav. 9/c, Ambito A Pessina tav. 9/d, Ambito A – Primaluna tav. 9/e, Ambito A – Vimogno tav. 9/a, che dispone già di una sua recentissima pianificazione prevista dal Piano di Governo del Territorio. La pianificazione e le norme del richiamato PGT sono state sottoposte al monitoraggio della Valutazione Ambientale Strategica che ha considerato di mantenere nella loro forma i nuclei di antica formazione, con le varie cortine edilizie, le valenze storiche, le caratteristiche dimensionali e morfologiche. Eventuali interventi di adeguamento per rendere agibili i locali (superficie, altezza, rapporto superficie/finestratura, ecc.) sono già inseriti nel piano delle regole.*
  - b) *la parte di territorio ricadente e coincidente con il Parco Regionale della Grigna Settentrionale per gli alti valori paesaggistici e la preservazione ambientale di tale zona istituita con la Legge regionale 11/2005 . In tale zona ogni intervento dovrà essere soggetto alla conformità alle norme tecniche di attuazione del piano territoriale di coordinamento del parco regionale ;*
  - c) *le zone del territorio comunale ricadenti secondo lo studio geologico in Classe 4 e di rispetto cimiteriale considerate inedificabili ;*
  - d) *l'AMBITO 30- E 1- VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO per gli alti valori paesaggistici e la preservazione ambientale delle zone agricole che dispongono già di una puntuale normativa nel P.G.T. ;*
  - e) *l'AMBITO 31- E 2- VERDE AGRICOLO BOSCHIVO POSTO SOPRA QUOTA 800 s.l.m. per gli alti valori paesaggistici e la preservazione ambientale della zona;*
- 3) di dare atto che si potranno applicare le disposizioni della legge regionale n. 13/2009 (art. 5 comma 6) ,tenuto conto della pianificazione di cui al Piano delle Regole del richiamato Piano del Governo del Territorio e precisamente:
- a) **AMBITO 2- B - RESIDENZIALE CONSOLIDATO –**
  - b) **AMBITO 3- B 1 - RESIDENZIALE CONSOLIDATO-**
  - c) **AMBITO 4- B 2 - RESIDENZIALE DI RECENTE EDIFICAZIONE**
  - d) **AMBITO 32- E 3 - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE**
- nonché le altre zone non escluse dal punto 2 del deliberato o dalla legge ;
- 4) di non individuare come previsto dall'art. 3 comma 5 della Legge regionale edifici ubicati nelle 'aree produttive' in quanto ,oltre alla normativa puntuale del PGT in caso di necessità sono applicabili i principi di cui la D.lgs 112/98 e del D.P.R. 447/98;
- 5) Di definire le prescrizioni per aree a parcheggio e verde nel seguente modo:
- a) **ogni intervento dovrà reperire la superficie a parcheggio necessaria come previsto dalla Norme tecniche del piano delle regole del PGT vigente e comunque nella misura prevista dall'articolo 41 sexies della L. 1150/42 ;**
  - b) **nel caso in cui gli interventi assicurino un congruo equipaggiamento arboreo, per una porzione non inferiore al 25% del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali assumeranno valenza i criteri stabiliti dalla Giunta regionale;**
- 6) definire la riduzione del contributo di costruzione (art. 5 comma 4 della Legge ) nella percentuale del **0.01%**;
- 7) Di limitare la possibilità di innalzare gli edifici oggetto di intervento ai sensi della Legge 13/2009 fino a 4,00 ml. ,come previsto dall'articolo 3 comma 7 della Legge,contenendo l'innalzamento a **ml. 1,20** ,ossia quello necessario per recuperare eventuali sottotetti abitabili ;

PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.37 DEL 12/10/2009

**L.R. 13/09: “AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE” – PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.**

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. Enti Locali, in data 07/10/2009 si esprimono i seguenti pareri:

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Parere favorevole

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO  
f.to (Carboni geom. Sandro)

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.TO ARTUSI dott. MAURO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.TO FLAUTI DOTT. CATELLO

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno 20/10/2009 e vi rimarrà affissa fino al giorno 04/11/2009.

Lì, 20/10/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.TO FLAUTI DOTT. CATELLO

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- perchè dichiarata immediatamente esecutiva ex art. 134 c. 4 D. L.vo 267/2000;  
 decorso il termine di cui all'art.134, comma 3, del D. L.vo 267/2000 senza che siano stati sollevati rilievi.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.TO FLAUTI DOTT. CATELLO

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Lì, 20/10/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to FLAUTI DOTT. CATELLO

---