

COPIA

COMUNE DI DOMASO
PROVINCIA DI COMO

Codice ente Protocollo n.
10545

DELIBERAZIONE N. 17

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE AI SENSI DELLA L.R. LOMBARDIA
16 LUGLIO 2009 'AZIONI STRAORDINARIE PER LO
SVILUPPO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO
EDILIZIO E URBANISTICO DELLA LOMBARDIA'.**

L'anno duemilanove il giorno quindici del mese di ottobre alle ore 18.15, nella sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte della vigente legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

N.		Pres. Ass.
1	LUSARDI LUIGI	Si No
2	MIRANI CORINNA	Si No
3	POZZI GIOVANNI BATTISTA	No Si
4	GALANTE GIORGIO	Si No
5	DELL'ERA CINZIA	Si No
6	RAVELLI CONSUELO	Si No
7	MORETTA VITTORIO	Si No
8	PONCIA OMAR	Si No
9	BILGERI AMELIA	Si No
10	LEGGERI PIETRO ANGELO	No Si
11	ANGELINETTA EMANUELE	No Si
12	TUNESI ANNA	No Si
13	MURGIA ANNITA	No Si

Totale n. 8 5

Partecipa il Segretario Comunale Sig. DOTT.SSA GUARINO ANNA MARIA.

Il Sig. LUSARDI LUIGI assunta la presidenza e constata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica all'ordine del giorno:

**OGGETTO:DETERMINAZIONE AI SENSI DELLA L.R. LOMBARDIA 16
LUGLIO 2009 'AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E
LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E
URBANISTICO DELLA LOMBARDIA'.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Conferenza Unificata in data 1 aprile 2009 ha sancito l' Intesa ai sensi dell' articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003 n. 131, tra Stato , Regioni e Enti locali, sull' atto contenente misure per il rilancio dell' economia attraverso l' attività edilizia che prevede che le Regioni approvino proprie leggi attuative del “ Piano casa” finalizzate a:
 - a) regolamentare interventi di ampliamento di edifici residenziali unifamiliari, bifamiliari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi fino al 20% della volumetria esistente, quindi con un incremento complessivo massimo pari a 2000 m³, fatte salve diverse normative regionali che possono consentire ulteriori aumenti volumetrici. Tali interventi sono diretti a migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici e possono essere realizzati attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni.
 - b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento entro il limite del 35% della volumetria esistente. Siffatti interventi sono consentiti soltanto per edifici a destinazione residenziale- ferma restando l' autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento- e sono finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, dell' efficienza energetica ed all' utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e devono essere realizzati secondo criteri di “sostenibilità ambientale”
 - c) introdurre forme semplificate e celeri per l' attuazione degli interventi edilizi di cui alle lett. a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.
- la Regione Lombardia con la legge 16 luglio 2009 n. 13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia” ha dettato disposizioni straordinarie *per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo e per rispondere anche ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, nel rispetto dei suoi caratteri identitari, contestualmente contribuendo al rilancio del comparto economico interessato, anche in attuazione dell' Intesa di cui sopra.*

- La l.r. 13/2009 riconosce la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio ed attribuisce ad essi la facoltà di deliberare le modalità relative alla sua applicazione e, dunque, di disciplinarle in rapporto alle caratteristiche specifiche del proprio territorio.
- la l.r. 13/2009, ai sensi dell' articolo 5, comma 6, riconosce ai Comuni il potere di individuare, con motivata deliberazione, le parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione, *in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico- ambientali ed urbanistiche compresa l' eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti*, le disposizioni di cui all' articolo 6, comma 1, della predetta legge riguardanti interventi sul recupero dei volumi e degli spazi esistenti (articolo 2), interventi sull' aumento e sostituzione (articolo 3) e interventi sulla riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica (articolo 4, commi da 1 a 3).
- la l.r. 13/2009, ai sensi dell' articolo 5, comma 6, prevede, altresì, che i Comuni possono fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.
- la l.r. 13/2009, ai sensi dell' articolo 3, comma 5, riconosce ai Comuni il potere di motivatamente individuare le aree classificate nei loro strumenti urbanistici generali a specifica destinazione produttiva secondaria all' interno delle quali è ammessa , nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, la sostituzione in ampliamento degli edifici (industriali e artigianali) esistenti.
- la l.r. 13/2009, ai sensi dell' articolo 5, comma 4, riconosce ai Comuni, in relazione agli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della legge medesima, il potere di determinare, con apposita deliberazione, una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario.
- la l.r. 13/2009, ai sensi dell' articolo 3, comma 4, consente, all' interno dei centro storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici(vigenti o adottati) quali nuclei urbani di antica formazione, 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.

Richiamati pertanto:

- l' articolo 114 della Costituzione il quale riconosce, dopo aver operato una equiparazione formale dello Stato con gli Enti locali, l' autonomia di Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni assegnando valore specifico alla loro potestà statutaria.

- l' articolo 117, comma 6, che riserva agli enti territoriali *la potestà regolamentare in ordine alla disciplina dell' organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite.*
- l' articolo 118, comma 2, della Costituzione ai sensi del quale *i Comuni, le Province e le Città metropolitane sono titolari di funzioni amministrative proprie e di quelle conferite con legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze.*
- l' articolo 4, comma 1, della legge 5 giugno 2003 n. 131 ai sensi del quale i Comuni, le Province e le Città metropolitane hanno potestà normativa- che si esplica nella potestà statutaria ed anche regolamentare- secondo i principi stabiliti della Costituzione
- l' articolo 4, comma 4 , della summenzionata legge 131/2003 ai sensi del quale la disciplina dell'organizzazione, dello svolgimento e della gestione delle funzioni dei Comuni, delle Province e delle Città metropolitane è riservata alla potestà regolamentare dell'ente locale, nell'ambito della legislazione dello Stato o della Regione, che ne assicura i requisiti minimi di uniformità, secondo le rispettive competenze, conformemente a quanto previsto dagli articoli 114, 117, VI comma, e 118 della Costituzione.
- l' articolo 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ai sensi del quale i Comuni disciplinano l' attività edilizia nell' esercizio della propria autonomia statutaria e normativa ai sensi del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- l' articolo 3 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 il quale riconosce l' autonomia statutaria, normativa, organizzativa e amministrativa di Comuni e Province.
- l' articolo 42 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in ordine alle competenze dei Consigli comunali

Considerato che il Comune di Domaso è dotato di P.R.U.G. vigente approvato con deliberazione della Giunta regionale lombarda n. 28764 del 24.05.1983 e successive varianti;

Considerato che le possibilità di ampliamento previste dalla l.r. 13/2009 contrastano, in alcuni casi, con le previsioni in materia urbanistica e di governo del territorio;

Preso atto che la l.r. 13/2009 stabilisce che il potere di intervento dei Comuni deve essere esercitato entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009;

Preso atto che, nel caso in cui i comuni non deliberino in merito alla riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione entro la data di cui sopra, trova applicazione, ai sensi dell' articolo 5, comma 4, una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione che diventa obbligatoriamente del 50% nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione per i quali il contributo è limitato alla sola quota degli oneri di urbanizzazione;

Rilevato altresì che la l.r. 13/2009, all' articolo 6, comma 2, richiede ai Comuni, al fine di monitorare la sua attuazione, la segnalazione a Regione Lombardia dei provvedimenti assunti entro il 15 ottobre 2009 ai sensi

dell' art. 5, commi 4 e 6 e che in data 4 agosto 2009 la Regione Lombardia ha emanato il Decreto Dirigente U.O. n. 8114 *Monitoraggio dei provvedimenti assunti dai comuni entro il termine del 15 ottobre 2009 in attuazione della l.r. 13/2009" - Modalità di trasmissione e contenuti della comunicazione da parte dei Comuni relativa ai provvedimenti assunti per l'attuazione della legge (Art. 6, comma 2);*

Valutato e ritenuto per quanto rappresentato:

- di dover cogliere, nell' ambito delle facoltà comunali previste dalla l.r. 13/2009, il richiamo ad operare con i principi di salvaguardia urbanistica del proprio territorio;
- di dover individuare le parti del territorio comunale ove la legge non trova applicazione all' interno delle tipologie di intervento ammissibili e in applicazione dei parametri indicati dalla legge 13/2009 per le scelte di esclusione(“ speciali peculiarità storiche, paesaggistico - ambientali e urbanistiche”) ai sensi dell' articolo 5, comma 6;
- di non avvalersi della facoltà di provvedere, ai sensi dell' articolo 3, comma 5, all' individuazione delle aree classificate a specifica destinazione produttiva secondaria dal vigente strumento urbanistico sulle quali poter attuare, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, la sostituzione in ampliamento degli edifici (industriali e artigianali) esistenti in quanto la trasformazione di tali aree escluderebbe il ricorso a forme di pianificazione attuativa o negoziata che vanificherebbe il controllo pubblico su tali trasformazioni e non sarebbero assicurate forme di integrazione con il tessuto urbano circostante e una adeguata mitigazione dell'impatto urbanistico delle attività produttive secondarie;
- di dover attuare, ai sensi dell' articolo 5, comma 4, una riduzione del contributo di costruzione sulla base di specifici criteri connessi alle tipologie di intervento, alle modalità di intervento e ai soggetti beneficiari al fine di promuovere un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per la valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico, anche per rispondere ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso;
- di dover definire le prescrizioni circa le modalità di applicazione della l.r. 13/2009 con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde, al fine di:
 - a) assicurare alla collettività adeguate dotazioni di verde e parcheggi anche a seguito di tali interventi di natura straordinaria;
 - b) non indurre incrementi del carico urbanistico non compensati da standards adeguati e non compensabili ai sensi dell'art. 5, comma 5 (*“in sede di formazione o adeguamento del piano di governo del territorio, il comune verifica l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o*

servizi urbani indotto dall'attuazione della presente legge") in quanto il tessuto urbano di contesto non consente il reperimento degli spazi necessari;

- di dover definire i parametri di "non coerenza" per l'attuazione di interventi di sostituzione di singoli edifici esistenti, aventi destinazione esclusivamente residenziale, all'interno dei centri storici e delle zone individuate dallo strumento urbanistico vigente quali nuclei urbani di antica formazione al fine di assicurare una prima selezione in merito alla fattibilità degli interventi di cui all'art. 3, comma 4, della Legge ed introdurre parametri oggettivi per una prima sommaria valutazione degli interventi di cui all'art. 3, comma 4, della Legge;
- di ribadire che per le aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale e urbanistica nonché gli edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico specificamente vincolati in base a tali caratteri le disposizioni di cui agli articoli 2,3, 4 della l.r. 13/2009 non trovano applicazione ai sensi dell'articolo 5, comma 3;

Preso atto della necessità di:

- a) evidenziare le motivazioni attraverso cui si è proceduto all'individuazione di esclusioni e limiti rispetto alla applicabilità degli interventi previsti dalla legge 13/2009, con particolare riferimento alle sensibilità rilevate nel testo della normativa medesima che avrebbero potuto compromettere i caratteri urbanistici, storico-culturali e paesaggistici del territorio comunale;
- b) evidenziare le motivazioni inerenti la necessità di limitare alla misura massima di m. 1 il superamento dell'altezza massima consentita all'art. 3, comma 7, per gli interventi ammessi ai sensi dei commi da 1 a 6 dello stesso articolo, fatta eccezione per quelli al comma 3;

Considerato che il comune di Domaso, rivierasco del lago di Como, è caratterizzato dalla presenza di un tessuto storico costituito da una fitta cortina edificata che si affaccia sul lago, percepibile dallo specchio d'acqua antistante e da significativi punti di visuale sensibile quali le alture circostanti e quelle della sponda opposta. Le parti più interne del nucleo storico seguono l'andamento altimetrico del pendio della conoide del fiume Livo e sono caratterizzate da un fitto tessuto urbano e viario costituito da strade interne e scalinate. La trama dei lotti e del tessuto viabilistico è ancora oggi quella dell'impianto storico, stratificatasi nelle varie epoche e tuttora ben leggibile ed identificabile. L'applicazione delle norme di cui all'art. 2, comma 1, lettera a), dove si prevede il riutilizzo di superfici edificate (quali porticati, logge, tettoie, ecc.) potrebbe compromettere la lettura storica e architettonica del tessuto urbano e dei singoli edifici, recuperando e inglobando artificiosamente nel tessuto storico elementi superfetativi che dovrebbero invece, con il ricorso alla pianificazione ordinaria, essere rimossi o quantomeno ridimensionati. La visuale della quinta degli edifici prospettanti sul lago, è ancor più meritevole di salvaguardia, prevedendo la non applicabilità degli interventi di sostituzione e ampliamento degli edifici esistenti al fine di non modificare i caratteri storici, morfologici e cromatici, percepibili dal lago e dai punti di visuale significativa. Le

motivazioni di introdurre su tutto il territorio comunale limitazioni in altezza per gli interventi ammessi dall'art. 3, comma 7, della Legge 13/2009 sono giustificate in quanto il territorio di Domaso presenta un andamento altimetrico dell'abitato e delle zone collinari in cui l'incremento delle altezze consentito dalla L.R. n. 13/2009 può modificare le cortine edilizie consolidate pregiudicando, oltre alla qualità dell'insieme paesaggistico, quei "punti di vista" che costituiscono larga parte del pregio del paesaggio così come percepito.

Valutato prioritario che debba farsi prevalere il pubblico interesse in ordine alla salvaguardia dei valori storici, architettonici e paesistici e introdurre limitazioni in altezza per gli interventi ammessi dall'art. 3 comma 7 della Legge 13/2009 nella misura massima di m. 1 (uno) rispetto alle massime consentite.

Valutato opportuno definire dei parametri di "non coerenza" al fine di poter esercitare la facoltà di intervento di cui all'articolo 3, comma 4, della legge;

Visto l'elaborato cartografico che individua le aree del territorio comunale non soggette all'applicazione della legge nelle sue articolazioni, anche parziali;

Preso atto della mozione avanzata dal Consigliere Comunale Mirani Corinna, che prevede la rettifica dell'elaborato cartografico (all. 1) con revisione della perimetrazione dell'area ove è esclusa la sostituzione degli edifici come disciplinata dal primo periodo del comma 3 dell'art. 3 L.r. n. 13/09, nel combinato disposto di cui al comma 4, secondo periodo, dell'art. 3 della legge stessa, con particolare riferimento al piccolo quartiere compreso tra Via Fiori e Vicolo Giardino.

Con voti favorevoli n. 8, essendo n. 8 i presenti, n. 0 astenuti e n. 0 contrari espressi nei termini di legge.

DELIBERA

Di approvare, per quanto in premessa esposto, le seguenti determinazioni e limitazioni di carattere urbanistico da osservare nell'attuazione degli interventi previsti nella l.r. 13/2009 agli articoli 2, 3 e 4:

- a) di escludere l'applicazione dell'art. 2, comma 1, lettera a) della legge, limitatamente alle parole "delle superfici" all'interno del tessuto storico individuato nel vigente P.R.U.G. e coincidenti nelle zone edilizie "A1 – di interesse storico ambientale" e "A2 – verde privato di interesse ambientale";
- b) di escludere la sostituzione degli edifici come disciplinata dal primo periodo del comma 3 dell'art. 3, nel combinato disposto di cui al comma 4, secondo periodo, dell'art. 3 della legge, all'interno del tessuto storico individuato nell'allegato cartografico (Allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

- c) di non avvalersi della facoltà di individuare, ai sensi dell' articolo 3, comma 5 della legge, aree classificate a specifica destinazione produttiva secondaria dal vigente strumento urbanistico sulle quali poter attuare, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, la sostituzione in ampliamento degli edifici (industriali e artigianali) esistenti secondo quanto opportunamente motivato in premessa;
- d) di approvare secondo quanto opportunamente motivato in premessa, ai sensi dell'art. 5 comma 6 della LR 13/2009, le seguenti prescrizioni per il reperimento degli spazi a parcheggio pertinenziali:
1. le iniziative di cui all'art. 2 e 3 della legge sono assoggettati al reperimento delle aree a parcheggio pertinenziali così come definite dalle Norme tecniche del piano regolatore unico generale vigente, incrementate nella misura del 50% (cinquanta per cento);
 2. di norma le aree a parcheggio dovranno essere localizzate all'interno del lotto di intervento. E' tuttavia consentita la delocalizzazione delle aree a parcheggio afferenti gli interventi in aree anche non contermini nel raggio di 200 m. (duecento metri) dall'intervento stesso. E' consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio, secondo i criteri stabiliti da apposita delibera, solo qualora venga dimostrata l'effettiva impossibilità ad assolvere all'obbligo di reperimento a causa della mancata disponibilità di idonei spazi.
- e) di approvare secondo quanto opportunamente motivato in premessa, le prescrizioni per il reperimento degli spazi per aree a verde nella misura di mq. 10 ogni mc. 100 di intervento. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde, secondo i criteri stabiliti da apposita delibera, solo qualora venga dimostrata l'effettiva impossibilità ad assolvere a tale obbligo a causa della mancata disponibilità di idonei spazi.
- f) di stabilire che le riduzioni del contributo di costruzione operate ai sensi dell' articolo 5, comma 4, nella misura del 5% (cinque per cento) rispetto alle vigenti tariffe, indicate nei relativi atti amministrativi, parti integranti del presente dispositivo ancorché non materialmente allegata.
- g) di approvare i parametri di "non coerenza" di cui all'art. 3, comma 4, della legge così come di seguito definiti:
1. epoca di costruzione dell'edificio: vengono considerati incoerenti con il tessuto storico gli edifici costruiti dopo il 1920;
 2. stato di obsolescenza formale: vengono considerati incoerenti con il tessuto storico gli edifici aventi stato di conservazione ed obsolescenza di particolare entità;
 3. situazione strutturale: vengono considerati incoerenti con il tessuto gli edifici aventi gravi carenze strutturali e problematiche statiche di particolare rilievo;
 4. disuso: vengono considerati incoerenti con il tessuto gli edifici in chiaro stato di abbandono.

Tali condizioni dovranno essere attestate con perizia giurata a firma di tecnico abilitato.

La concorrenza di un solo elemento di incoerenza acconsentirà l'attuazione di quanto previsto dalla legge, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalla presente deliberazione;

- h) di stabilire che gli interventi straordinari ammessi dalla legge regionale 13/2009 sono cumulabili con gli interventi già previsti dal regime ordinario (Strumenti urbanistici e leggi ordinarie vigenti);
- i) di limitare alla misura massima di m. 1 (uno) il superamento dell'altezza massima consentita all'art. 3, comma 7, per gli interventi ammessi ai sensi dei commi da 1 a 6 dello stesso articolo, fatta eccezione per quelli al comma 3;
- j) di avviare il procedimento di cui all' articolo 5, comma 5, relativo alla verifica dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto dall' attuazione