

COMUNE DI ORIGGIO

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE N. 63 /
in data 12/10/2009

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: DETERMINAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009, N. 13.

L'anno **duemilanove** il giorno **dodici** del mese di **ottobre** con inizio alle ore **21:02**, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno consegnato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **straordinaria ed urgente** e in seduta **pubblica** di **prima** convocazione.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

<input checked="" type="checkbox"/> PANZERI Luca (Gruppo 1)
<input checked="" type="checkbox"/> CERIANI dott. Mario Angelo (Gruppo 1)
<input checked="" type="checkbox"/> CERIANI p.i. Carlo (Gruppo 1)
<input checked="" type="checkbox"/> CARTABIA Amos Silvio ()
<input checked="" type="checkbox"/> REGNICOLI dott. Evasio (Gruppo 1)
<input checked="" type="checkbox"/> VIRMILLI rag. Silvano (Gruppo 1)
<input checked="" type="checkbox"/> BIANCHI Carla (Gruppo 1)
<input checked="" type="checkbox"/> COLOMBO Carlo (Gruppo 1)
<input checked="" type="checkbox"/> FRIZZI Antonello (Gruppo 1)

Totale Presenti 15

<input type="checkbox"/> FERRARIO ing. Gianluca (Gruppo 2)
<input checked="" type="checkbox"/> AMBROSINI p.i. Domenico (Gruppo 2)
<input checked="" type="checkbox"/> MEAZZA avv. Fabio (Gruppo 2)
<input checked="" type="checkbox"/> CLERICI prof. Carlo (Gruppo 3)
<input checked="" type="checkbox"/> VANZULLI prof. Michele (Gruppo 3)
<input checked="" type="checkbox"/> CERIANI Emiliano (Gruppo 4)
<input type="checkbox"/> FANTONI dott. Mario Maggiorino (Gruppo 4)
<input checked="" type="checkbox"/> PAGANI dott.ssa Elena (Gruppo 4)

Totale Assenti 2

Gruppo 1 - Lista Civica per Origgio; Gruppo 2 - Insieme per Origgio; Gruppo 3 - Vivere Origgio; Gruppo 4 - Lista Civica

Assiste il Segretario Comunale **ALAMIA dott. Francesco Paolo**.

Sono altresì presenti gli Assessori Esterni DI PIETRO dott. Carlo, CERIANI Danilo, PALOMBA Andrea.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza nella sua qualità di **Sindaco** il signor **PANZERI Luca** ed espone l'argomento in oggetto, iscritto all'ordine del giorno e su questo il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO: DETERMINAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009, N. 13.

PREMESSO:

1. che l'art. 5, comma 6, della legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 riconosce ai Comuni il potere di "*individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni della legge regionale n. 13/2009 non trovano applicazione*" con riguardo alle "*speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche*" delle aree "*compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti*";
2. che, ai sensi delle disposizione sopra richiamata, i Comuni hanno altresì la facoltà di fornire prescrizioni circa le modalità d'applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5, comma 6), fermo restando l'obbligo generale, trattandosi comunque di interventi da qualificare come *nuova costruzione* (ivi compresi quelli di recupero edilizio e funzionale, volti a trasferire volume geometrico esistente nel volume legale), di reperire spazi a parcheggio privato pertinenziale almeno nella misura minima fissata dalla legge;
3. che l'art. 3, comma 5, della legge regionale n. 13/2009 riconosce ai Comuni la facoltà di individuare, tra le "*aree classificate nello strumento urbanistico comunale (vigente o adottato) a specifica destinazione produttiva secondaria*", quelle nelle quali "*è ammessa, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo*" del medesimo art. 3, "*la sostituzione di edifici industriali e artigianali*";
4. che, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della legge regionale n. 13/2009, il Comune ha la facoltà di riconoscere - per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della medesima legge regionale n. 13/2009 - una riduzione rispetto agli importi tabellari del contributo di costruzione;

DATO atto che il citato art. 5, comma 6, della legge regionale n. 13/2009, fissa al 15 ottobre 2009 il termine (perentorio, trattandosi di adempimenti necessari per l'applicazione di una disciplina temporanea) entro il quale il Comune deve esercitare il potere e le facoltà sopra menzionati;

DATO atto, inoltre, che gli interventi edilizi di cui all'art. 2 (recupero e utilizzo di volumi e spazi esistenti) e di cui all'art. 3 (ampliamento e sostituzione di edifici esistenti) possono avvenire "in deroga alle prescrizioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali" (art. 2, comma 1), oltre che alle previsioni urbanistiche di natura procedimentale che assoggettano gli interventi a piani attuativi dello strumento urbanistico generale (art. 5, comma 1);

CONSIDERATO che non sono invece derogabili le norme in materia

igienico-sanitaria, quelle paesaggistiche e ambientali, quelle idrogeologiche, quelle sulla sicurezza, e va salvaguardato l'ordinamento civilistico sulla tutela dei diritti di terzi (art. 5, comma 1 - Disposizioni generali per l'attuazione della legge) sia in ordine alla legittimazione a presentare la domanda per l'autorizzazione ad eseguire gli interventi (il titolo), sia in ordine alle distanze dai confini e dagli edifici nonché le disposizioni in materia di risparmio energetico;

DATO atto che la deroga alle quantità è riferita ai soli indici volumetrici o di superficie e all'altezza massima per i casi di cui all'art. 3, non opera nei confronti delle altre discipline speciali che interferiscono con l'attività edilizia e la condizionano;

RICORDATO che le volumetrie e le superfici recuperabili ed utilizzabili di cui all'art. 2 della legge regionale n. 13/2009 sono i volumi e le superfici geometriche esistenti;

RICORDATO, altresì, che la volumetria esistente di cui all'art. 3 è quella definita dall'art. 6 delle N.T.A. del vigente PRG (c.d. volumetria legale);

DATO atto che, in relazione a quanto specificato al precedente punto 3, la norma precisa che la sostituzione degli edifici industriali e artigianali esistenti è consentita, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui all'art. 3, comma 3, della legge regionale n. 13/2009 solo nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria che il Comune individuerà con motivata deliberazione;

CONSIDERATO che nel territorio del Comune di Origgio esistono aree adibite ad attività produttive industriali e artigianali che presentano criticità in parte correlate alla vicinanza con la residenza e in parte derivanti dalla mancanza di un adeguato sistema infrastrutturale e di servizi pubblici o di uso pubblico (verde, parcheggi, mensa....ecc.);

RITENUTO, pertanto, di non individuare nello strumento urbanistico comunale le aree classificate a specifica destinazione produttiva secondaria, nelle quali è consentita la sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti, al fine di non aggravare ulteriormente le predette criticità presenti nelle zone del territorio comunale aventi destinazione funzionale produttiva;

DATO atto che la norma dell'art. 5, comma 6, della legge regionale n. 13/2009, prevede che i Comuni, con motivata deliberazione, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate all'art. 2, all'art. 3 e all'art. 5, commi da 1 a 5, non trovano applicazione, in ragione delle "speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche" delle medesime, nonché dell'eventuale "salvaguardia delle cortine" edilizie esistenti;

CONSIDERATO che, con la variante parziale al PRG, approvata da questo Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 in data 7/6/2008, ai sensi degli articoli 2 e 3 della legge regionale n. 23/1997, divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 33 in data 13/8/2008, è stata apportata "la

modifica all'azzoneamento in ordine ad una più corretta delimitazione degli ambiti del centro storico, ed ad una più puntuale definizione delle modalità di intervento, sulla base di una puntuale indagine conoscitiva dello stato di fatto dei luoghi, dello stato di conservazione degli edifici, delle destinazioni d'uso degli immobili, delle loro coerenza architettonica ed ambientale del contesto, e della loro condizioni igienico-sanitarie, con anche l'individuazione degli edifici, delle aree e degli ambiti di particolare interesse e valore storico, artistico, culturale e architettonico alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde", ovvero, sono state puntualmente individuate le peculiarità storico e/o paesaggistico-ambientali e/o urbanistiche (ivi comprese quelle morfologico-compositive di salvaguardia delle cortine edilizie esistenti) che impongono di conservare la disciplina urbanistica oggi vigente;

RITENUTO, in considerazione di quanto detto sopra, di individuare le parti del territorio comunale classificate come Zona A1 e Zona A2 del vigente PRG, quali parti del territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 13/2009, in modo da evitare la compromissione delle citate peculiarità e la corretta e piena applicazione della vigente disciplina urbanistica.

CONSIDERATO che il vigente PRG classifica come Zona B – residenziale di alta densità le porzioni di territorio in cui la densità fondiaria è uguale o superiore a mc/mq 2 e, pertanto, nelle quali risulterebbero particolarmente gravoso in termini di salvaguardia delle peculiarità paesistico-ambientali e/o urbanistiche (ivi comprese quelle morfologiche compositive di salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, degli assetti urbanistici e dell'immagine urbana complessiva), consentire gli ampliamenti e le sostituzioni degli edifici esistenti previsti dall'art. 3 della legge regionale n. 13/2009.

RITENUTO, in considerazione di quanto detto sopra, di individuare le parti del territorio comunale classificate come Zona B – residenziale di alta densità, quali parti del territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni in merito agli ampliamenti ed alle sostituzioni di cui all'art. 3 della legge regionale n. 13/2009, al fine di salvaguardare le predette peculiarità.

CONSIDERATO che la norma *ordinaria* del vigente PRG di cui all'art. 35 delle N.T.A., ammette per le zone C1 e C2 incrementi delle volumetrie per ampliamenti e sopralzi degli "edifici abitativi mono e bifamiliari" anche in aggiunta agli indici di zona e che la stessa risulta più favorevole di quella disciplinata dall'art. 3, comma 1, lettera a) della legge regionale n. 13/2009;

RITENUTO, in considerazione di quanto sopra detto, di individuare le parti del territorio comunale classificate come Zone C1 e C2 quali parti del territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 3, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 13/2009, poiché la norma *ordinaria* di cui all'art. 35 delle vigenti N.T.A. persegue con maggior efficacia le finalità della stessa legge regionale;

CONSIDERATO che nel vigente PRG sono stati individuati degli ambiti

soggetti a pianificazione attuativa poiché in relazione alle loro caratteristiche (localizzazione, estensione, necessità di recupero e riqualificazione urbana) sono stati ritenuti strategici per l'attuazione delle politiche di governo del territorio;

RITENUTO, in considerazione di quanto detto sopra, di non applicare la legge regionale n. 13/2009 negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa individuati nella cartografia del vigente PRG, al fine di non disincentivare l'esecuzione delle previsioni dello strumento attuativo (allineamenti, assetti urbanistici, destinazioni previste, pesi insediativi, necessità di servizi e impatto paesaggistico);

DATO ATTO che, per quanto concerne la specifica di cui al punto 2 sopra citato, la norma all'art 5, comma 6, della legge regionale n. 13/2009, prevede la possibilità, da parte dei Comuni, di fornire precisazioni circa le modalità di applicazione della medesima legge con riferimento di spazi per parcheggi e spazi verdi;

CONSIDERATO che gli interventi di utilizzo del patrimonio edilizio esistente e d'ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti, come individuati dalla legge regionale n. 13/2009, si configurano come interventi di *nuova costruzione* (ivi compresi quelli di recupero edilizio e funzionale, volti a trasferire volume geometrico esistente nel volume legale) e pertanto necessitano di reperimento delle superficie a parcheggio pertinenziale e a "verde" e che le N.T.A. del vigente PRG e le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene disciplinano già le modalità di reperimento dei parcheggi di pertinenza degli insediamenti e della superficie scoperta (c.d. drenante), quest'ultima già oggetto di specifiche verifiche per interventi analoghi in regime ordinario;

RITENUTO, in considerazione di quanto detto sopra, di non prevedere una nuova specifica norma per il reperimento dei parcheggi di pertinenza e del "verde", al fine di non costituire un doppio regime normativo, sebbene temporaneo, per disciplinare medesimi aspetti inerenti la realizzazione degli interventi edilizi;

DATO ATTO che, per quanto riguarda la specifica di cui al punto 4, la norma all'art. 5, comma 4, prevede la possibilità di riconoscere una riduzione del contributo di costruzione (oneri d'urbanizzazione e contributo costo di costruzione), anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario, disponendo altresì, che, ove i comuni non deliberino entro il 15 ottobre 2009, si applicherà una riduzione del 30% del contributo di costruzione;

CONSIDERATO che la legge regionale n. 13/2009 è finalizzata al rilancio del settore edilizio e che la riduzione del contributo di costruzione può concorrere all'attuazione della legge stessa e che le vigenti norme regionali e statali in materia di contenimento del consumo energetico comportano di fatto degli incentivi al recupero, all'ampliamento ed alla sostituzione degli edifici esistenti;

CONSIDERATO, altresì, che gli interventi edilizi previsti dalla legge regionale n. 13/2009 comporteranno un fabbisogno di attrezzature pubbliche che dovrà essere soddisfatto dalla spesa pubblica;

RITENUTO, in considerazione di quanto sopra detto, di prevedere la riduzione del contributo di costruzione nell'ordine del 3% in modo indifferenziato per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario, al fine di contenere l'impatto sulla spesa pubblica e non creare sensibili sperequazioni tra gli interventi realizzabili con l'applicazione della legge regionale n. 13/2009 e quelli realizzabili con il regime ordinario;

VISTO il parere espresso dal Responsabile pro-tempore del 3° Settore – Ufficio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, come previsto dall'art. 49, del D.Lgs. n. 267/2000.

RICHIAMATA la legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 – “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”;

VISTA la D.G.R. 7 agosto 2009, n. 8/10134 – “Determinazioni relative alla riqualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi (ex art. 3, comma 6, L.R. 13/2009)”;

VISTO il D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 – “Precisazioni in merito all'applicazione dell'art. 3, commi 2 e 3, della legge regionale 16 luglio 2009”

SENTITI gli interventi che si allegheranno in seguito;

CON voti favorevoli 10 ("Lista Civica per Origgio", "Vivere Origgio" ed il Cons. Amos Cartabia), contrari 2 (Lista Civica) e astenuti 3 ("Insieme per Origgio" e il Cons. Dr. Mario Angelo Ceriani), espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. Di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Di non individuare nello strumento urbanistico comunale (PRG) le aree, classificate a specifica destinazione produttiva secondaria, nelle quali è ammessa la sostituzione degli edifici industriali e artigianali esistenti, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della legge regionale n. 13/2009.
3. Di individuare le Zone A1 e A2, previste dal vigente PRG, quali parti del territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni degli art. 2 e 3 della legge regionale n. 13/2009.
4. Di individuare le Zone B, previste dal vigente PRG, quali parti del territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni dell'art. 3 della legge regionale n. 13/2009.
5. Di individuare le Zone C1 e C2, previste dal vigente PRG, quali parti del

territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni dell'art. 3, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 13/2009.

6. Di individuare gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa previsti dal vigente PRG, come parti del territorio comunale nelle quali non trovano applicazione le disposizioni della legge regionale n. 13/2009.
7. Di rimandare alla vigenti disposizioni legislative nazionali e comunali e alle disposizioni regolamentari del vigente Regolamento Locale di Igiene per quanto riguarda le modalità di reperimento dei parcheggi di pertinenza degli insediamenti e della superficie a "verde" (c.d. aree scoperte o aree drenanti di cui all'art. 3.2.3. del R.L.I.).
8. Di stabilire per quanto riguarda la disposizione di cui all'art. 5, comma 4, una riduzione del contributo di costruzione, vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo o al momento dell'efficacia della DIA, pari al 3%.
9. Di stabilire che il rilascio del permesso di costruire e l'efficacia della DIA, qualora ricorra il caso del reperimento di spazi per parcheggi all'esterno delle aree di pertinenza (cfr. art. 43 delle N.T.A.) sono subordinati alla produzione, da parte del richiedente, di atto di asservimento (da trascrivere nei RR.II, a cura e spese del richiedente medesimo), nell'interesse del Comune, degli spazi a parcheggio pertinenziale sin tanto che rimangono in essere i volumi assentiti in forza della deroga prevista dalla legge regionale n. 13/2009. In difetto di detto atto, la disciplina sopra menzionata non potrà trovare applicazione.

Tabella con valore meramente ricognitivo

MODALITÀ' APPLICAZIONE L.R. N. 13/2009		
Zone omogenee del vigente PRG	Edifici interessati	Applicazione legge regionale n. 13/2009
A1, A2		Non si applicano le disposizioni di degli artt. 2 e 3
B	Edifici ultimati alla data del 31/3/2005	Non si applicano le disposizioni dell'art. 3 (1)
C1, C2	Edifici ultimati alla data del 31/3/2005	Non si applicano le disposizioni dell'art. 3, comma 1, lett. a (2)
C3, C4, D1, D2, D3, D4		Non si applicano le disposizioni della L.R. n. 13/2009
E1, E2, E3	Edifici assentiti prima del 13/6/1980	Si applicano le disposizioni dell'art. 2, comma 2 (3)

F	Edifici ultimati alla data del 31/3/2005 non inseriti in ambiti assoggettati a pianificazione attuativa	Si applicano tutte le disposizioni della L.R. n. 13/2009
G	Edifici ultimati alla data del 31/3/2005 non inseriti in ambiti assoggettati a pianificazione attuativa	Si applicano tutte le disposizioni della L.R. n. 13/2009
<p>(1)--Nelle zone B sono consentiti gli interventi volti all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 2 della L.R. n. 13/2009;</p> <p>(2)--Nelle zone C1 e C2 sono consentiti gli interventi volti all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 2 della l.r. n. 13/2009 e gli interventi di ampliamento e sostituzione previsti dall'art. 3 della L.R. fatta eccezione per quelli disciplinati dall'art. 3, comma 1, lett. a, poiché le disposizioni dell'art. 35 delle vigenti N.T.A. sono più favorevoli;</p> <p>(3)--Per gli edifici assentiti prima del 13/6/1980 in "zone agricole", la L.R. consente solo gli interventi disciplinati dall'art. 2, comma 2.</p>		

Inoltre,

Riconosciuti sussistenti gli estremi dell'urgenza;

Con voti favorevoli 10 ("Lista Civica per Origgio", "Vivere Origgio" ed il Cons. Amos Cartabia) e astenuti 5 ("Insieme per Origgio", "Lista Civica" e il Cons. Dr. Mario Angelo Ceriani), espressi separatamente, ai sensi dell'art. 134, comma 4., del T.U.E.L. n. 267/2000,

DELIBERA

Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Alle ore 00:08 del 13/10/2009 viene chiusa la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(PANZERI Luca)

IL SEGRETARIO
(ALAMIA dott. Francesco Paolo)

Questa deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi.

Addì, _____

Il Segretario Comunale
(ALAMIA dott. Francesco Paolo)

Il sottoscritto Segretario comunale certifica che la suesata deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4., del T.U.E.L. 18/8/2000, n. 267.

Addì, _____

Il Segretario Comunale
(ALAMIA dott. Francesco Paolo)
