

**DELIBERA N. 83 DEL 20/12/2006**

**OGGETTO: DISCIPLINA DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI SENSI DELLA L.R. 12/05, COSI' COME MODIFICATA DALLA L.R. 20/05.**

L'Assessore al Territorio e all'Ambiente R. Lissoni: Introduce l'argomento e illustra il contenuto dello schema di deliberazione agli atti.

La relazione è riportata integralmente sul verbale a parte, al quale si rinvia. E precisamente:

Sindaco: Esaurite le richieste di intervento, dichiara chiusa la discussione e mette in votazione la proposta, così come illustrata in precedenza.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Sentito il Sindaco Presidente;

Premesso che:

- ❑ gli artt. 63, 64 e 65 della legge Regionale n. 12/2005, così come modificata dalla L.R. n. 20/2005, dettano norme per il recupero dei sottotetti esistenti;
- ❑ in particolare il comma 1 bis dell'art. 65, prevede la possibilità per i Comuni, previa adozione di motivata deliberazione, di disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti;
- ❑ il comma 1 ter dell'art. 65, prevede che, con il medesimo provvedimento, i Comuni possono altresì individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3;
- ❑ il comma 7 dell'art. 64, il quale stabilisce che i Comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;

Considerato che:

- ❑ il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Concorezzo definisce la zona omogenea “A1” quali “*centro storico*” considerandole zone di antica formazione con carattere storico e pregio artistico e ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante, individuando zone di recupero edilizio ed urbanistico;
- ❑ analoga definizione è resa, dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Concorezzo, anche per le zone omogenee “A2” definite quali “*cascine*”;
- ❑ le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente stabiliscono in particolare, per le zone omogenee “A1” e “A2”, che gli interventi di cui all’art. 2, comma 60 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, integrata con D.L. del 25 marzo 1997, n. 67, art. 11 siano sottoposti alla procedura della denuncia di inizio attività;
- ❑ all’interno dei piani attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica, presenti nel Piano Regolatore Generale vigente, vi sono i presupposti per armonizzare, all’interno della normativa interna, le disposizioni di cui in premessa;

Ritenuto:

- ❑ di ravvisare motivazioni per intervenire con esclusioni di parti del territorio comunale dalla possibilità di recupero dei sottotetti esistenti;
- ❑ di dover garantire, con un procedimento appropriato, che gli interventi di recupero dei sottotetti in zona “A1” e “A2” non provochino situazioni incompatibili con l’impegno di salvaguardia degli immobili presenti in tale zona e che, di conseguenza, non modificino le sagome degli edifici;
- ❑ di stabilire, pertanto, che il procedimento per gli interventi di cui agli artt. 63, 64 e 65 della L.R. n. 12/2005, come modificata dalla L.R. 20/2005, nelle zone “A1” e “A2” potrà attuarsi esclusivamente a mezzo di strumenti attuativi o permesso di costruire, nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo e, quindi, della sagoma dell’edificio esistente;
- ❑ opportuno applicare quanto previsto dall’art. 64, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i., con l’aumento del contributo di costruzione dovuto per l’attuazione degli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi del venti per cento, dando atto che detto aumento è destinato obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;
- ❑ necessario garantire che nelle zone “A1” e “A2” non si creino situazioni di deficit infrastrutturali, e, pertanto, di stabilire che gli interventi di recupero dei sottotetti dovranno, nel caso in cui si vengano a creare nuove unità abitative, reperire gli spazi minimi a parcheggio pertinenziale di cui all’art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., con esclusione tassativa della facoltà di monetizzazione. Pertanto, in tali zone, in mancanza dell’individuazione degli spazi di parcheggio pertinentziali, non potranno essere realizzati interventi di recupero dei sottotetti volti alla creazione di nuove unità abitative, ma potranno essere realizzati soltanto quelli relativi all’ampliamento delle unità abitative esistenti;
- ❑ di stabilire che nelle zone “B” e nella Zona “Vp”, saranno possibili gli interventi di recupero dei sottotetti, con l’eventualità di monetizzazione alternativa, qualora sia dimostrata l’impossibilità, per mancata disponibilità, di reperire gli spazi da adibire a parcheggi pertinentziali, calcolati secondo la modalità prevista dall’art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nel caso in cui vengano realizzate nuove unità immobiliari;
- ❑ di stabilire che nelle zone “C” gli interventi di recupero dei sottotetti siano esclusi completamente;

- di stabilire che nelle zone “D” gli interventi di recupero dei sottotetti potranno essere consentiti esclusivamente negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente atto, fermo restando che, per gli edifici realizzati dopo il 31 dicembre 2005 (ovvero assentiti con permessi di costruire rilasciati dopo il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate dopo il 1 dicembre 2005) debbano trascorrere cinque anni dalla data di conseguimento dell’agibilità. E’ prevista la facoltà di monetizzazione, qualora sia dimostrata l’impossibilità, per mancata disponibilità, di reperire gli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, calcolati secondo la modalità prevista dall’art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nel caso in cui si vengano a creare nuove unità abitative. Gli interventi di recupero sottotetto non potranno essere consentiti nelle costruzioni realizzate successivamente alla data di approvazione del presente atto ed, in ogni caso, nelle zone omogenee “D4” a destinazione commerciale;
- di stabilire che nelle Zone E1 gli interventi di recupero dei sottotetti sono possibili solo se volti all’ampliamento delle unità abitative esistenti e non alla creazione di nuove unità abitative.
- di stabilire che nelle Zone E2 non sono possibili gli interventi di recupero dei sottotetti.
- di escludere dalla possibilità di recupero dei sottotetti esistenti gli immobili inseriti all’interno di Piani Urbanistici Attuativi, già approvati e da approvare: trattandosi di interventi programmati a sé stante su indici specifici non è opportuno utilizzare le deroghe previste per i sottotetti;
- di precisare che, per quanto riguarda le disposizioni dell’art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il “costo base di costruzione”, da versare al Comune in caso di dimostrata impossibilità di reperire gli spazi per parcheggi, è il costo unitario di costruzione utilizzato per definire il costo di costruzione di nuovi edifici e, cioè, € 321,09 al mq, con la possibilità di modifiche per aggiornamento;

Richiamate le leggi urbanistiche nazionali e regionali vigenti;

Dato atto che lo schema della presente deliberazione, compresi gli allegati, è stato sottoposto all’esame della Commissione Urbanistica nella seduta del xx aprile 2006;

Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi ai sensi di legge;

Si procede alla votazione in forma palese:

Consiglieri presenti :	n. 19
Consiglieri astenuti:	nessuno
Consiglieri votanti:	n. 19
Voti favorevoli:	n. 19
Voti contrari:	nessuno

Pertanto, sulla base dell’esito della votazione e su conforme proclamazione del Presidente, il Consiglio Comunale

## DELIBERA

per i motivi esposti in premessa e qui richiamati:

- di garantire, con un procedimento appropriato, che gli interventi di recupero dei sottotetti in zona “A1” e “A2” non provochino situazioni incompatibili con l’impegno di salvaguardia degli immobili presenti in tale zona e che, di conseguenza, non modifichino le sagome degli edifici;
- di stabilire, pertanto, che il procedimento per gli interventi di cui agli artt. 63, 64 e 65 della L.R. n. 12/2005, come modificata dalla L.R. 20/2005, nelle zone “A1” e “A2” potrà attuarsi esclusivamente a mezzo di strumenti attuativi o permesso di costruire, nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo e, quindi, della sagoma dell’edificio esistente;
- di applicare quanto previsto dall’art. 64, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i., con l’aumento del contributo di costruzione dovuto per l’attuazione degli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi del venti per cento, dando atto che detto aumento è destinato obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;
- di garantire che nelle zone “A1” e “A2” non si creino situazioni di deficit infrastrutturali e, pertanto, di stabilire che gli interventi di recupero dei sottotetti dovranno, nel caso in cui si vengano a creare nuove unità abitative, reperire gli spazi minimi a parcheggio pertinenziale di cui all’art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., **con esclusione tassativa della facoltà di monetizzazione**. Pertanto, in tali zone, in mancanza dell’individuazione degli spazi di parcheggio pertinentziali, non potranno essere realizzati interventi di recupero dei sottotetti volti alla creazione di nuove unità abitative, ma potranno essere realizzati soltanto quelli relativi all’ampliamento delle unità abitative esistenti;
- di stabilire che nelle zone “B” e nella Zona “Vp”, saranno possibili gli interventi di recupero dei sottotetti, con l’eventualità di monetizzazione alternativa, qualora sia dimostrata l’impossibilità, per mancata disponibilità, di reperire gli spazi da adibire a parcheggi pertinentziali, calcolati secondo la modalità prevista dall’art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nel caso in cui vengano realizzate nuove unità immobiliari;
- di stabilire che nelle zone “C” gli interventi di recupero dei sottotetti siano esclusi completamente;
- di stabilire che nelle zone “D” gli interventi di recupero dei sottotetti potranno essere consentiti esclusivamente negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente atto, fermo restando che, per gli edifici realizzati dopo il 31 dicembre 2005 (ovvero assentiti con permessi di costruire rilasciati dopo il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate dopo il 1 dicembre 2005) debbano trascorrere cinque anni dalla data di conseguimento dell’agibilità. E’ prevista la facoltà di monetizzazione, qualora sia dimostrata l’impossibilità, per mancata disponibilità, di reperire gli spazi da adibire a parcheggi pertinentziali, calcolati secondo la modalità prevista dall’art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nel caso in cui si vengano a creare nuove unità abitative. Gli interventi di recupero sottotetto non potranno essere consentiti nelle costruzioni realizzate successivamente alla data di approvazione del presente atto ed, in ogni caso, nelle zone omogenee “D4” a destinazione commerciale;

- ❑ di stabilire che nelle zone “E1” gli interventi di recupero dei sottotetti siano possibili solo se volti all’ampliamento delle unità abitative esistenti e non alla creazione di nuove unità abitative.
- ❑ di stabilire che nelle zone “E2” non sono possibili gli interventi di recupero dei sottotetti.
- ❑ di escludere dalla possibilità di recupero dei sottotetti esistenti gli immobili inseriti all’interno di Piani Urbanistici Attuativi, già approvati e da approvare: trattandosi di interventi programmati a sé stante su indici specifici non è opportuno utilizzare le deroghe previste per i sottotetti;
- ❑ di precisare che, per quanto riguarda le disposizioni dell’art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il “costo base di costruzione”, da versare al Comune in caso di dimostrata impossibilità di reperire gli spazi per parcheggi, è il costo unitario di costruzione utilizzato per definire il costo di costruzione di nuovi edifici e, cioè, € 321,09 al mq, con la possibilità di modifiche per aggiornamento;

*Presidente:* in conformità a quanto richiesto dal proponente della Deliberazione, dovendosi dare attuazione al provvedimento con urgenza, si propone di dichiarare la stessa immediatamente eseguibile, ai sensi di legge.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dato atto di quanto sopra e riconosciuti i motivi d’urgenza;

Visti gli allegati e i citati pareri;

Si procede alla votazione in forma palese:

Consiglieri presenti :	n. 19
Consiglieri astenuti:	nessuno
Consiglieri votanti:	n. 19
Voti favorevoli:	n. 19
Voti contrari:	nessuno

## **DELIBERA**

Di dichiarare, a norma dell’art. 134 del T.U.E.L., l’immediata eseguibilità della suesesa deliberazione.

*Allegati:*

*foglio pareri;*

*All. A) relazione dell’ufficio.*