

OGGETTO: DETERMINAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 16/07/2009 N. 13 - "AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA".

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- la regione Lombardia con l'intento di dare impulso all'attività edilizia ha emanato la legge regionale n. 13 del 16 luglio 2009 "*Azioni straordinarie per lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*";
- detta legge ha carattere di straordinarietà sia in relazione agli interventi ammessi che in relazione ai tempi di applicazione delle norme in essa contenute;
- ai sensi dell'art. 5, comma 6 della predetta legge, spetta al Comune individuare con atto motivato le parti del territorio nelle quali sono escluse, per ragioni storiche, paesaggistico-ambientali, urbanistiche nonché per la salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, le facoltà di recupero previste all'art. 2 della predetta legge, quelle di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 3, commi 1, 3 e 4 della predetta legge, nella riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica a norma dell'art.4 della stessa legge;
- ai sensi dell'art. 5, comma 6 della stessa legge regionale il Comune detta prescrizioni per il reperimento di spazi a parcheggi pertinenziali e a verde;
- ai sensi dell'art. 5, comma 4 della stessa legge il Comune può determinare la riduzione dei valori tabellari del contributo di costruzione per gli interventi in esso previsti;
- ai sensi dell'art. 3, comma 5 il Comune può individuare parti del territorio a destinazione produttiva secondaria nelle quali è possibile la sostituzione e ricostruzione di edifici industriali con ampliamento degli stessi fino al 30% del volume esistente;

VISTO che ai sensi della legge regionale n.13 del 16 luglio 2009 il potere d'intervento del Comune deve essere esercitato entro il termine perentorio del 15.10.2009;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale n. VIII/010134 seduta del 07/08/2009 avente ad oggetto "Deliberazioni relative alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi (ex art. 3, comma 6) Legge Regionale 13/2009);

VISTO il Decreto n. 8114 del 04/08/2009 della Direzione Generale Territorio e Urbanistica "Monitoraggio dei provvedimenti assunti dai Comuni entro il termine del 15/10/2009 in attuazione della Legge Regionale 13/2009;

CONSIDERATO che:

- le caratteristiche generali del territorio comunale sotto il profilo paesistico ambientale e morfologico urbanistico con particolare attenzione alle modalità con le quali il patrimonio edilizio esistente all'interno ed all'esterno dei nuclei urbani, ne contribuisce alla definizione delle peculiarità e dei caratteri identificativi, si ritiene opportuno prevedere una forma articolata di applicazione/disapplicazione delle norme di cui agli artt. 2,3;
- per quanto attiene ai contenuti dell'art. 4 non sono presenti sul territorio comunale "quartieri di edilizia residenziale pubblica esistenti alla data del 31-05-2005";
- pur mantenendo salva la caratteristica strutturale di provvedimento straordinario tipico della legge finalizzato allo sviluppo e la qualificazione/riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia, si ritengono necessari alcune "**coerenziamenti territoriali**" delle possibilità di intervento che considerino in via prioritaria la necessità

di non introdurre fattori di particolare anomalia paesistica ambientale rispetto al tessuto esistente (rischio di disomogeneità parziale o puntuale) e/o di squilibrio eccessivo rispetto alla carenza di dotazioni pubbliche presenti nella zona in forza di una incontrollata crescita del peso insediativo;

- La legge all'art.3 comma 1 parla di “**deroga alle previsioni quantitative** degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi”.

"Le distanze minime previste da disposizioni di legge, tra cui quelle di cui al Codice Civile (Artt. dal 873 al 907) o al Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992, Artt. dal 13 al 34) **devono essere sempre rispettate.**

E' possibile derogare alle disposizioni previste all'interno degli strumenti urbanistici comunali, che stabiliscono distanze maggiori, **purché le stesse non risultino essere integrative** della disciplina di cui all'art. 873 del codice civile in materia di distanze tra fabbricati”.

Non sono pertanto derogabili:

- le disposizioni contenute nel D.M. 1444 del 1968;
- **le distanze dal confine prescritte dagli strumenti urbanistici comunali**, posto che per giurisprudenza consolidata le norme del piano regolatore generale e quelle tecniche di attuazione dello stesso - che fissano la distanza tra le costruzioni facendo riferimento alla distanza dal confine - sono integrative delle norme del codice civile ed hanno carattere assoluto e non derogabile dai privati, in quanto volte a salvaguardare sia l'interesse della collettività locale ad un migliore assetto dell'agglomerato urbano sia l'aspirazione dei singoli a fruire di un distacco congruo dalle proprietà limitrofe.

Restando inderogabili le disposizioni contenute nei regolamenti sanitari.

- Gli interventi di cui **l'articolo 3** possono essere realizzati sulla base di **denuncia di inizio attività** ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di **permesso di costruire**, ai sensi dell'articolo 38 della medesima legge regionale, **ad eccezione degli interventi di cui al comma 4 e di quelli da realizzare nei comuni classificati in zona sismica 2 e 3** ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274¹, e delle successive disposizioni regionali attuative, che sono in ogni caso subordinati all'acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38 della l.r. 12/2005. Pare quindi opportuno sottolineare che il comune di ISORELLA risulta classificato in zona 3 e quindi le attività di cui alla legge sono subordinate all'acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38 della l.r. 12/2005.

PERTANTO con i riferimento alle possibilità di legge di cui agli articoli sotto esposti, e per i motivi sopra indicati appare utile introdurre i seguenti limiti di applicazione:

- **art. 2 comma 1** (*recupero di parti inutilizzate di volumetrie e superfici edilizie con destinazioni compatibili con la residenza non in zona agricola ecc.*)
- Nessuna limitazione rispetto a quanto previsto dalla legge salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 “linee guida per l'esame paesistico dei progetti”*², anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

¹ Si allega alla presente l'elenco con la classificazione sismica ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274

² Per ciò non segue le procedure di cui l'art.3 comma 4 relative al subordino a parere delle commissioni regionali di cui l'art 78 della l.r.12/05

- **art.2 comma 2** (*recupero di parti inutilizzate di edifici agricoli come residenza per l'imprenditore agricolo, la famiglia e/o i dipendenti fino a 600 mc*)

Tale articolo fa riferimento a qualsiasi edificio non specificando la tipologia o la destinazione in essere al momento del recupero, di conseguenza qualunque edificio rientra nella casistica di applicabilità della legge. (dal rudere abbandonato all'accessorio tecnico a servizio dell'agricoltura ecc..)

Unica condizione è che l'edificio deve già avere già il parametro quantitativo volumetrico in quanto non è previsto alcun bonus per raggiungere il massimo dei 600 mc.

Nessuna limitazione rispetto a quanto previsto dalla legge salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.3 comma 1 lett. a -b (*ampliamento di edifici in tutto residenziali ultimati entro il 31 marzo 2005 esterni ai centri storici*)

Limitazione della deroga all'altezza massima che non potrà superare di m 1,5 l'altezza media (fisica riferita alla copertura ed indipendentemente dalla definizione della medesima ai fini edilizio urbanistici data dal piano); salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.3 comma 1 comma 3 primo periodo (*demolizione e ricostruzione edifici residenziali esterni ai centri storici con incremento del 30% aumentabili al 35%³*)

Possibilità applicabili solo ad interventi che prevedano il recupero di volumetrie massime complessive inferiori a mc 1500 (per quantità superiori appare inderogabile la necessità di subordinare a preventiva approvazione di piano attuativo alla luce del rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni pubbliche nonché di adeguatezza infrastrutturale); Sono fatte salve tutte le possibilità di demolizione e ricostruzione dirette senza aumento se consentite dagli strumenti vigenti.

Limitazione della deroga all'altezza massima che non potrà superare di m 1,5 l'altezza media (fisica riferita alla copertura ed indipendentemente dalla definizione della medesima ai fini edilizio urbanistici data dal piano); salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.3 comma 1 comma 3 secondo periodo (*demolizione di edifici parzialmente residenziali e ricostruzione con edifici totalmente residenziali esterni ai centri storici senza incremento ubicati in zone prevalentemente residenziali (ambiti residenziali consolidati ad alta-media-bassa densità)*)

³ In caso di congruo equipaggiamento arboreo come da criteri regionali allegati alla presente

Possibilità applicabili solo ad interventi che prevedano il recupero di volumetrie massime complessive inferiori a mc 1500 (per quantità superiori appare inderogabile la necessità di subordinare a preventiva approvazione di piano attuativo alla luce del rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni pubbliche nonché di adeguatezza infrastrutturale); Sono fatte salve tutte le possibilità di demolizione e ricostruzione dirette senza aumento se consentite dagli strumenti vigenti.

Limitazione della deroga all'altezza massima che non potrà superare di m 1,5 l'altezza media (fisica riferita alla copertura ed indipendentemente dalla definizione della medesima ai fini edilizio urbanistici data dal piano);

salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.3 comma 4 comma 4 (*demolizione e ricostruzione edifici incongrui paesisticamente nei centri storici con incremento del 30% aumentabili al 35%⁴*)

Possibilità applicabili solo ad interventi che non prevedano gli incrementi volumetrici di cui al comma 3 primo periodo, limitando il recupero di volumetrie massime complessive inferiori a mc 1000 (per quantità superiori appare inderogabile la necessità di subordinare a preventiva approvazione di piano attuativo alla luce del rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni pubbliche nonché di adeguatezza infrastrutturale); Sono fatte salve tutte le possibilità di demolizione e ricostruzione dirette senza aumento se consentite dagli strumenti vigenti.

L'operazione sarà comunque applicabile limitatamente agli edifici per i quali la normativa di dettaglio del PP del centro storico già ne contempla la possibilità e comunque nel rispetto sostanziale delle eventuali cortine edilizie presenti.

Salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.3 comma 5 (*demolizione e ricostruzione edifici industriali e artigianali in zone produttive secondarie (artigianali di completamento o di espansione attuate) con incremento del 30% aumentabili al 35%⁵*)

Visto che tale applicabilità è consentita solo se il comune attraverso deliberazione individua specificatamente le destinazioni produttive secondarie, con la presente si considerano tali le zone urbanistiche ove è prevista la destinazione ⁶ industriali ed artigianali dello strumento urbanistico vigente

Possibilità applicabili solo ad interventi che prevedano il recupero di superfici coperte massime complessive inferiori a mq 4000 (per quantità superiori appare inderogabile la necessità di subordinare a preventiva approvazione di piano attuativo alla luce del rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni pubbliche nonché di adeguatezza infrastrutturale); Sono fatte salve tutte le possibilità di demolizione e ricostruzione dirette senza aumento se consentite dagli strumenti vigenti.

⁴ In caso di congruo equipaggiamento arboreo come da criteri regionali allegati alla presente

⁵ In caso di congruo equipaggiamento arboreo come da criteri regionali allegati alla presente

⁶ Sono escluse le zone/ambiti produttivi turistici e/o ricettivi

Limitazione della deroga all'altezza massima che non potrà superare l'altezza di zona fissata dallo strumento vigente);

Si specifica che non è consentito il cambio di destinazione d'uso

Salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.5 comma 4 (*riduzione contributo di concessione del 30% rispetto alle tariffe in vigore*)

Le riduzioni possono essere graduate e distinte a seconda degli interventi, come pure in relazione ai soggetti attuatori.

Tale determinazione dovrà però essere esplicita, giacché, in caso di mancata determinazione entro il termine prefissato, opererà ex lege la riduzione del 30 per cento. Per come è formulata la norma, è chiaro l'intendimento del legislatore di agevolare comunque, anche sotto il profilo economico, la realizzazione degli interventi. E infatti, da un lato, si afferma la facoltà di riconoscere una riduzione, non di confermare le regole ordinarie, dall'altro si prevede, in caso di assenza di determinazioni, una automatica riduzione, non l'applicazione delle normali tariffe. La norma inoltre dispone direttamente, dunque senza possibilità di diverse determinazioni comunali, in merito ad una fattispecie puntuale, ossia gli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, per i quali saranno dovuti i soli oneri di urbanizzazione, dimezzati.

Appare utile ricordare che vista la volontà del legislatore di agevolare comunque, anche sotto il profilo economico, la realizzazione degli interventi, il comune nella propria determinazione **non potrà fissare a "zero" la riduzione** degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

Visto quanto determinato dall'Art.5 comma 4 della legge Regionale 13/2009, il comune di Isorella fissa al 30% **la riduzione** degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (contributo di costruzione) solo per i casi in cui l'applicazione della legge 13/05 riguardi gli edifici che risultano già totalmente residenziali.

Visto quanto determinato dall'Art.5 comma 4 della legge Regionale 13/2009, il comune di Isorella fissa al 10% **la riduzione** degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (contributo di costruzione) per i restanti casi in cui l'applicazione della legge 13/05 riguardi gli edifici che non risultano già totalmente residenziali.

Art.5 comma 6 (*reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde*)

Visto l'Articolo 5 comma 6 della legge Regionale 13/2009, il comune di Isorella determina che ogni intervento di demolizione-ricostruzione e nuovo volume in ampliamento, dovrà dotarsi necessariamente di Parcheggi Pertinenziali nella misura non inferiore ad 1 (uno) posto auto ogni 150 mc

DATO ATTO altresì che, sulla presente proposta di deliberazione ha espresso parere favorevole: circa la regolarità tecnica il Responsabile del Servizio Tecnico Dott. Lanfredi Luigi;

VOTANTI:

Favorevoli

Contrari

Astenuti

DELIBERA

1. ai sensi dell'art.5 comma 6 della legge regionale n.13 del 16 luglio 2009 e per le motivazioni citate in premessa di introdurre i seguenti limiti di applicazione:

art. 2 comma 1 (*recupero di parti inutilizzate di volumetrie e superfici edilizie con destinazioni compatibili con la residenza non in zona agricola ecc.*)

Nessuna limitazione rispetto a quanto previsto dalla legge salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*⁷, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

art.2 comma 2 (*recupero di parti inutilizzate di edifici agricoli come residenza per l'imprenditore agricolo, la famiglia e/o i dipendenti fino a 600 mc*)

Tale articolo fa riferimento a qualsiasi edificio non specificando la tipologia o la destinazione in essere al momento del recupero, di conseguenza qualunque edificio rientra nella casistica di applicabilità della legge. (dal rudere abbandonato all'accessorio tecnico a servizio dell'agricoltura ecc..)

Unica condizione è che l'edificio deve già avere già il parametro quantitativo volumetrico in quanto non è previsto alcun bonus per raggiungere il massimo dei 600 mc.

Nessuna limitazione rispetto a quanto previsto dalla legge salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.3 comma 1 lett. a -b (*ampliamento di edifici in tutto residenziali ultimati entro il 31 marzo 2005 esterni ai centri storici*)

Limitazione della deroga all'altezza massima che non potrà superare di m 1, 5 l'altezza media (fisica riferita alla copertura ed indipendentemente dalla definizione della medesima ai fini edilizio urbanistici data dal piano); salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.3 comma 1 comma 3 primo periodo (*demolizione e ricostruzione edifici residenziali esterni ai centri storici con incremento del 30% aumentabili al 35%*⁸)

Possibilità applicabili solo ad interventi che prevedano il recupero di volumetrie massime complessive inferiori a mc 1500 (per quantità superiori appare inderogabile la necessità di

⁷ Per ciò non segue le procedure di cui l'art.3 comma 4 relative al subordino a parere delle commissioni regionali di cui l'art 78 della l.r.12/05

⁸ In caso di congruo equipaggiamento arboreo come da criteri regionali allegati alla presente

subordinare a preventiva approvazione di piano attuativo alla luce del rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni pubbliche nonché di adeguatezza infrastrutturale); Sono fatte salve tutte le possibilità di demolizione e ricostruzione dirette senza aumento se consentite dagli strumenti vigenti.

Limitazione della deroga all'altezza massima che non potrà superare di m 1,5 l'altezza media (fisica riferita alla copertura ed indipendentemente dalla definizione della medesima ai fini edilizio urbanistici data dal piano); salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.3 comma 1 comma 3 secondo periodo (*demolizione di edifici parzialmente residenziali e ricostruzione con edifici totalmente residenziali esterni ai centri storici senza incremento ubicati in zone prevalentemente residenziali (ambiti residenziali consolidati ad alta-media-bassa densità)*)

Possibilità applicabili solo ad interventi che prevedano il recupero di volumetrie massime complessive inferiori a mc 1500 (per quantità superiori appare inderogabile la necessità di subordinare a preventiva approvazione di piano attuativo alla luce del rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni pubbliche nonché di adeguatezza infrastrutturale); Sono fatte salve tutte le possibilità di demolizione e ricostruzione dirette senza aumento se consentite dagli strumenti vigenti.

Limitazione della deroga all'altezza massima che non potrà superare di m 1,5 l'altezza media (fisica riferita alla copertura ed indipendentemente dalla definizione della medesima ai fini edilizio urbanistici data dal piano);
salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.3 comma 4 comma 4 (*demolizione e ricostruzione edifici incongrui paesisticamente nei centri storici con incremento del 30% aumentabili al 35%⁹*)

Possibilità applicabili solo ad interventi che non prevedano gli incrementi volumetrici di cui al comma 3 primo periodo, limitando il recupero di volumetrie massime complessive inferiori a mc 1000 (per quantità superiori appare inderogabile la necessità di subordinare a preventiva approvazione di piano attuativo alla luce del rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni pubbliche nonché di adeguatezza infrastrutturale); Sono fatte salve tutte le possibilità di demolizione e ricostruzione dirette senza aumento se consentite dagli strumenti vigenti.

L'operazione sarà comunque applicabile limitatamente agli edifici per i quali la normativa di dettaglio del PP del centro storico già ne contempla la possibilità e comunque nel rispetto sostanziale delle eventuali cortine edilizie presenti.

Salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

⁹ In caso di congruo equipaggiamento arboreo come da criteri regionali allegati alla presente

Art.3 comma 5 *(demolizione e ricostruzione edifici industriali e artigianali in zone produttive secondarie (artigianali di completamento o di espansione attuate) con incremento del 30% aumentabili al 35%¹⁰)*

Visto che tale applicabilità è consentita solo se il comune attraverso deliberazione individua specificatamente le destinazioni produttive secondarie, con la presente si considerano tali le zone urbanistiche ove è prevista la destinazione ¹¹ industriali ed artigianali dello strumento urbanistico vigente

Possibilità applicabili solo ad interventi che prevedano il recupero di superfici coperte massime complessive inferiori a mq 4000 (per quantità superiori appare inderogabile la necessità di subordinare a preventiva approvazione di piano attuativo alla luce del rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni pubbliche nonché di adeguatezza infrastrutturale); Sono fatte salve tutte le possibilità di demolizione e ricostruzione dirette senza aumento se consentite dagli strumenti vigenti.

Limitazione della deroga all'altezza massima che non potrà superare l'altezza di zona fissata dallo strumento vigente);

Si specifica che non è consentito il cambio di destinazione d'uso

Salvo ribadire l'obbligatorietà al preventivo parere da parte della commissione del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della *DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*, anche per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art.5 comma 4 *(riduzione contributo di concessione del 30% rispetto alle tariffe in vigore)*

Le riduzioni possono essere graduate e distinte a seconda degli interventi, come pure in relazione ai soggetti attuatori.

Tale determinazione dovrà però essere esplicita, giacché, in caso di mancata determinazione entro il termine prefissato, opererà ex lege la riduzione del 30 per cento. Per come è formulata la norma, è chiaro l'intendimento del legislatore di agevolare comunque, anche sotto il profilo economico, la realizzazione degli interventi. E infatti, da un lato, si afferma la facoltà di riconoscere una riduzione, non di confermare le regole ordinarie, dall'altro si prevede, in caso di assenza di determinazioni, una automatica riduzione, non l'applicazione delle normali tariffe. La norma inoltre dispone direttamente, dunque senza possibilità di diverse determinazioni comunali, in merito ad una fattispecie puntuale, ossia gli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, per i quali saranno dovuti i soli oneri di urbanizzazione, dimezzati.

Appare utile ricordare che vista la volontà del legislatore di agevolare comunque, anche sotto il profilo economico, la realizzazione degli interventi, il comune nella propria determinazione **non potrà fissare a "zero" la riduzione** degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

Visto quanto determinato dall'Art.5 comma 4 della legge Regionale 13/2009, il comune di Isorella fissa al 30% **la riduzione** degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (contributo di costruzione) solo per i casi in cui l'applicazione della legge 13/05 riguardi gli edifici che risultano già totalmente residenziali.

¹⁰ In caso di congruo equipaggiamento arboreo come da criteri regionali allegati alla presente

¹¹ Sono escluse le zone/ambiti produttivi turistici e/o ricettivi

Visto quanto determinato dall'Art.5 comma 4 della legge Regionale 13/2009, il comune di Isorella fissa al 10% **la riduzione** degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (contributo di costruzione) per i restanti casi in cui l'applicazione della legge 13/05 riguardi gli edifici che non risultano già totalmente residenziali.

Art.5 comma 6 (*reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde*)

Visto l'Articolo 5 comma 6 della legge Regionale 13/2009, il comune di Isorella determina che ogni intervento di demolizione-ricostruzione e nuovo volume in ampliamento, dovrà dotarsi necessariamente di Parcheggi Pertinenziali nella misura non inferiore ad 1 (uno) posto auto ogni 150 mc.

2. ai sensi dell'art.5 comma 6 della legge regionale n.13 del 16 luglio 2009 e per le motivazioni citate in premessa di introdurre la seguente applicazione selettiva:

- per quanto attiene ai contenuti dell'art. 4 non sono presenti sul territorio comunale "quartieri di edilizia residenziale pubblica esistenti alla data del 31-05-2005";
- pur mantenendo salva la caratteristica strutturale di provvedimento straordinario tipico della legge finalizzato allo sviluppo e la qualificazione/riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia, si ritengono necessari alcune "**coerenze territoriali**" delle possibilità di intervento che considerino in via prioritaria la necessità di **non introdurre fattori di particolare anomalia paesistica ambientale rispetto al tessuto esistente (rischio di disomogeneità parziale o puntuale) e/o di squilibrio eccessivo rispetto alla carenza di dotazioni pubbliche presenti nella zona in forza di una incontrollata crescita del peso insediativo;**
- La legge all'art.3 comma 1 parla di "**deroga alle previsioni quantitative** degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi".
- "Le distanze minime previste da disposizioni di legge, tra cui quelle di cui al Codice Civile (Artt. dal 873 al 907) o al Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992, Artt. dal 13 al 34) **devono essere sempre rispettate.**
- E' possibile derogare alle disposizioni previste all'interno degli strumenti urbanistici comunali, che stabiliscono distanze maggiori, **purché le stesse non risultino essere integrative** della disciplina di cui all'art. 873 del codice civile in materia di distanze tra fabbricati".

Non sono pertanto derogabili:

- le disposizioni contenute nel D.M. 1444 del 1968;
- **le distanze dal confine prescritte dagli strumenti urbanistici comunali**, posto che per giurisprudenza consolidata le norme del piano regolatore generale e quelle tecniche di attuazione dello stesso - che fissano la distanza tra le costruzioni facendo riferimento alla distanza dal confine - sono integrative delle norme del codice civile ed hanno carattere assoluto e non derogabile dai privati, in quanto volte a salvaguardare sia l'interesse della collettività locale ad un migliore assetto dell'agglomerato urbano sia l'aspirazione dei singoli a fruire di un distacco congruo dalle proprietà limitrofe.
- **Restando inderogabili le disposizioni contenute nei regolamenti sanitari.**
- Gli interventi di cui **l'articolo 3** possono essere realizzati sulla base di **denuncia di inizio attività** ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di **permesso di costruire**, ai sensi dell'articolo 38 della medesima legge regionale, **ad**

eccezione degli interventi di cui al comma 4 e di quelli da realizzare nei comuni classificati in zona sismica 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274¹², e delle successive disposizioni regionali attuative, che sono in ogni caso subordinati all'acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38 della l.r. 12/2005. Pare quindi opportuno sottolineare che il comune di ISORELLA risulta classificato in zona 3 e quindi le attività di cui alla legge sono subordinate all'acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38 della l.r. 12/2005.

3. di demandare al Responsabile del Servizio la trasmissione delle informazioni alla Regione Lombardia;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PROCEDUTOSI a votazione per scrutinio palese ad alzata di mano per dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, con il seguente esito:

PRESENTI E VOTANTI n. ()

FAVOREVOLI n. ()

CONTRARI n. ()

ASTENUTI n. ()

D E L I B E R A

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

¹² Si allega alla presente l'elenco con la classificazione sismica ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274

COMUNE DI ISORELLA
(Provincia di Brescia)

Pareri di cui al D. Lgs. 267/00 art. 49 comma 1

Sulla deliberazione di **Consiglio Comunale** avente per oggetto:

DETERMINAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 16/07/2009 N. 13 - "AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA".

in ordine a:

REGOLARITA' TECNICA (art. 49, comma 1)

SERVIZIO AMMINISTRATIVO/TECNICO

PARERE FAVOREVOLE

Il Responsabile
(Dott. Luigi Lanfredi)

REGOLARITA' CONTABILE (art. 49, comma 1)

SERVIZIO FINANZIARIO

PARERE FAVOREVOLE

Il Responsabile
(Dott.ssa Enrica Rossi)
