

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI SENSI DELLA L.R. N. 12/05 E S.M.I. - APPLICAZIONE DEGLI ARTICOLI 63 E 64 E DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE AI SENSI DELL'ART. 65 DELLA L.R. 12/2005, COSI' COME MODIFICATA DALLA L.R. 20/2005.

Considerato che la legge regionale 12/2005 e s.m.i. nel disciplinare, tra l'altro, attività edilizie specifiche, agli articoli 63, 64 e 65 ha ribadito, seppure con modificazioni, la disciplina del recupero abitativo dei sottotetti esistenti, a suo tempo introdotta dalla legge regionale 15/96;

Considerato che la Regione Lombardia, con legge regionale 27 dicembre 2005 n. 20 ha modificato ed integrato gli articoli 63, 64 e 65 sopra citati;

Visti:

- il terzo capoverso dell'articolo 65 della legge regionale 12/2005 il quale dispone, al comma 1-ter, che *"con il medesimo provvedimento di cui al comma 1bis, 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'articolo 64 della legge regionale 12/2005 secondo cui *"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"*;
- l'articolo 65 della legge regionale 12/2005 il quale, al comma 1-bis, prevede che *"i comuni, con motivata deliberazione, possono ulteriormente disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni del presente capo"*;

Questa Amministrazione Comunale ha valutato positivamente la necessità di avvalersi delle potestà sancite dalle disposizioni citate e conseguentemente ha provveduto con deliberazione **C.C. n. 36 in data 4 giugno 2015** alla maggiorazione del contributo di costruzione dovuto per le nuove costruzioni, con deliberazione **C.C. n. 35 in data 4 giugno 2015** ha determinato l'incidenza costo base di costruzione per metro quadrato di spazi per parcheggi da reperire e con deliberazione **C.C. n. 37 in data 4 giugno 2015** ha individuato le zone territoriali omogenee che devono essere

preservate dall'esecuzione degli interventi di recupero abitativo dei sottotetti in ragione degli aspetti peculiari e caratteristici del tessuto urbano esistente.

Di seguito si riportano gli estratti tecnici dei tre atti deliberati dal Consiglio Comunale:

- **C.C. n. 36 in data 4 giugno 2015** : maggiorazione del contributo di costruzione dovuto per le nuove costruzioni, secondo le seguenti modalità:

Oneri di urbanizzazione

Urbanizzazione	Ambito	Euro/mc.	Euro/mc. maggiorato 20%
Primaria	N1 - N2	6,60	7,92
	N3 - R1 - R2 - R3	10,00	12,00
	R4	11,00	13,20
	E	10,00	12,00
Secondaria	N1 - N2	8,40	10,08
	N3 - R1 - R2 - R3	13,00	15,60
	R4	14,00	16,80
	E	13,00	15,60

Costo di costruzione

Costo di costruzione per il residenziale, determinato dai parametri definiti dalla Legge 10/77 e contenuti nelle tabelle "Bucalossi" ad essa ellegate, approvato con deliberazione **G.C. n. 88 del 4 maggio 2015 pari a Euro 402,24 maggiorato del 20% = Euro 482,68**

- **C.C. n. 35 in data 4 giugno 2015** : determinazione dell'incidenza del costo base di costruzione per metro quadrato di spazi per parcheggi da reperire. L'importo è stabilito tenuto conto delle tipologie costruttive possibili, anche in ambito centrale, in **euro 70/mq.**, dovuto al Comune in sostituzione dell'assolvimento dell'obbligo di reperire per mancanza di disponibilità idonei spazi da adibire a parcheggio, oltre al valore dell'area occorrente, attualmente quantificato in euro **85,00/mq.** L'intero importo di cui sopra è da corrispondere per il permesso di costruire in unica soluzione al momento del ritiro del permesso stesso e per la Denuncia di Inizio Attività entro il 30° giorno della presentazione della stessa.

- **C.C. n. 37 in data 4 giugno 2015_** : individuazione ambiti territoriali omogenei di esclusione dall'esecuzione degli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, secondo le seguenti modalità:

esclusione - ai sensi dell'articolo 65, comma 1-*bis* della legge regionale 12/2005 - delle seguenti zone e parti del territorio comunale dal recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e seguenti della legge regionale citata:

- AMBITI N1;
- AMBITI R1;
- AMBITI R4 (PL) limitatamente al periodo di validità delle convenzioni;
- AMBITI PRODUTTIVI P1(Artigianali);
- AMBITI PRODUTTIVI P2(commerciali);
- AMBITI PRODUTTIVI P3(pl);
- AMBITI AGRICOLI E1;
- AMBITI AGRICOLI E2;
- AMBITI AGRICOLI E3;
- Ambiti a servizi (RESIDENZIALI E PRODUTTIVI);

esclusione - ai sensi dell'art. 65 comma 1-bis della L.R. 12/05 e s.m.i. - degli AMBITI N2 e N3 dalla possibilità di procedere ad interventi di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e seguenti della legge regionale citata che prevedano:

- modifiche dell' altezza di colmo del tetto e della gronda;
- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto;
- formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- modifiche della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;

esclusione - ai sensi dell'art. 65 comma 1-bis della L.R. 12/05 e s.m.i. - degli AMBITI R2 E R3 dalla possibilità di procedere ad interventi di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e seguenti della legge regionale citata che prevedano:

- modifiche dell' altezza di colmo del tetto e della gronda;
- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto;
- formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- modifiche della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico.

salvo diverse disposizioni derogatorie autorizzabili solo a seguito di approvazione di piano attuativo;

esclusione - ai sensi dell'articolo 65, comma 1-bis della L.R. 12/05 e s.m.i. - dell'AMBITO R4, per tutto il periodo di validità delle convenzioni, dall'applicazione della legge in argomento all'interno di piani e/o programmi attuativi approvati, essendo gli stessi stati redatti tenendo conto del principio di contenimento di consumo del suolo, che coincide con l'obiettivo della legge, e che parimenti verrà fatto nei piani e programmi futuri.

I permessi di costruire non rilasciati e le denunce di inizio attività presentate nei trenta giorni anteriori all'efficacia della deliberazione C.C. n. 37/2015 devono essere integrati con la documentazione necessaria a renderli conformi a quanto stabilito dalla deliberazione di cui sopra. Nei casi di "esclusione" sopra indicati si provvederà al diniego del permesso di costruire e/o alla diffida di non procedere all'inizio dei lavori denunciati mediante D.I.A.

Le pratiche di recupero abitativo del sottotetto, come previsto dall'art. 64, comma 8, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, saranno soggette ad esame di impatto paesistico.