



# **COMUNE DI CORNAREDO**

PROVINCIA DI MILANO  
Codice ente 10975

**ORIGINALE**

## **DELIBERAZIONE C. C. N° 67 DEL 15/10/2009**

### **Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale**

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N. 13 - PIANO CASA**

L'anno **duemilanove**, addì **quindici** del mese di **Ottobre** alle ore 20:00, nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

BASSANI LUCIANO	P	MARTINELLI LORENZO EMANUELE	P
SOPRACOLLE EMILIO	P	PAGANI ALBERTO	P
COLOMBO PAOLO	P	CRIVELLONE POMPILO	P
PIZZURRO PIETRO	P	MEREGALLI CARLO	A
CANDILENO CORRADO	P	SANTAGOSTINO YURI	P
TOSI ERNESTO	P	SCARPA MARIACRISTINA	P
BACCHETTA GIAN CARLO	P	DAMETTI SUSANNA	P
CARRETTONI GIAN LUCA	P	PORRO GIAN CARLO	P
GAMBINI CHRISTIAN	A	GAMBINI LUCIANO	P
TIRABOSCHI RENATO	P	SANNITI LUIGI	P
GARAVAGLIA MAURILIO	P		

TOT. ASSENTI **2**

TOT. PRESENTI **19**

Partecipa alla seduta il Sig. **NOTARIANNI DOTT. GIULIO** Segretario del Comune

Assume la presidenza il Sig. **COLOMBO PAOLO**, Presidente del Consiglio, il quale, riscontrata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N. 13 - PIANO CASA**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- La L.R. 16 Luglio 2009, n.13 consente diverse possibilità di intervento in materia edilizia che tuttavia sono attivabili dai soggetti interessati non immediatamente, bensì a partire dalla data del 16 ottobre 2009, riconoscendo ai Comuni la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio ed attribuendo agli stessi la facoltà di deliberare, entro la data del 15 ottobre 2009, una serie di determinazioni preordinate a limitare l'ambito di applicazione della normativa in questione e, comunque, di meglio disciplinarla in rapporto alle caratteristiche specifiche del proprio territorio;
- Ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 13/09, l'esercizio della facoltà di sostituzione degli edifici industriali e artigianali esistenti - con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30% per cento della volumetria esistente - nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria è subordinato alla condizione che il Comune motivatamente individui le aree o parti di esse sulle quali è possibile detto esercizio;
- Ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R. 13/09, spetta al Comune individuare con atto motivato le parti del proprio territorio nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge, in ragione delle "speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti", nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde;
- Ai sensi dell'art.5 comma 4 della L.R. 13/09, le iniziative di cui agli articoli 2 e 3, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. I comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario ma ove i comuni non deliberino in merito, si applicherà una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione mentre nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento;

Ritenuto di avvalersi della potestà sancita dall'articolo 5, comma 6, della L.R. 13/09, in considerazione del fatto che:

- gli interventi di utilizzazione delle volumetrie e superfici edilizie nonché gli interventi di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti sono destinati a determinare un rilevante mutamento morfologico, architettonico e tipologico con possibili trasformazioni urbanistiche differenziate.
- siffatti mutamenti, trasformazioni e sostituzioni degli edifici finiscono inevitabilmente per alterare l'assetto del tessuto urbano consolidato di determinate parti del territorio.

Ritenuto di dover effettuare una puntuale individuazione degli ambiti in cui è esclusa la possibilità di effettuare gli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della L.R.13/09, come da elaborato grafico allegato quale parte integrante della presente deliberazione (allegato A), che distingue le seguenti parti del territorio comunale:

- Ambito n. 1 (corrispondente alle parti della città di più antica formazione);
- Ambito n. 2 (corrispondente alle parti del territorio comunale caratterizzate prevalentemente da destinazioni non residenziali);
- Ambito n. 3 (corrispondente a parti del territorio ove si ritiene opportuno limitare l'applicazione della legge regionale al fine della salvaguardia delle cortine edilizie e dei fronti stradali);

Considerato che le parti del territorio sopra individuate sono meritevoli di salvaguardia, trattandosi di:

1. aree urbanizzate di antico insediamento, caratterizzate dalla presenza di organismi edilizi e da edifici che devono essere preservati nelle loro caratteristiche tipologiche, anche per il valore storico, nonché simbolico ed identitario della comunità locale (Ambito n. 1);
2. le porzioni di città ottocentesca, costituite da edifici rappresentativi del periodo storicamente più rilevante (Ambito n. 1);
3. aree di tessuto urbano consolidato già individuate come oggetto di recupero urbanistico, edilizio ed ambientale, sulla scorta di specifiche previsioni pianificatorie generali ed attuative, finalizzate alla ricostruzione di comparti ed ambiti territoriali congruenti con quelli tradizionali (Ambito n. 1);
4. zone destinate ad usi diversi da quelli prettamente residenziali ove i previsti incrementi di carichi urbanistici impropri potrebbero avere conseguenze negative sulla dotazione di servizi, nonché determinare una conflittuale commistione tra attività incompatibili vanificando in tal modo uno degli obiettivi del P.G.T. approvato di governare la loro prossimità (Ambito n. 2);
5. porzioni del territorio ove è necessario garantire le specifiche caratteristiche urbanistiche delle medesime (Ambito n. 2);
6. ambiti interessati dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano in cui è evidente la necessità di tutelare e conservare le caratteristiche paesaggistico-ambientale allo scopo di salvaguardare le "specifiche peculiarità" di tali parti del territorio che risultano ormai quasi residuali rispetto all'urbanizzato. In tali parti è evidente poi la necessità di salvaguardare nel suo complesso tali ambiti e dovere attentamente considerare ogni intervento per gli effetti che ne possono derivare (Ambito n. 2);
7. porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di edifici di conformazione tradizionale, che esprimono qualità insediative e caratteristiche architettoniche proprie degli insediamenti abitativi risalenti alla tradizione locale (Ambito n. 3);
8. isolati, caratterizzati da fabbricati con tipologia quale edifici a corte, cortine edilizie, villa urbana, con spazi aperti che si ripetono in numerose varianti, la cui successione dà origine ad un tessuto urbano fortemente caratterizzato da continuità ed omogeneità (Ambito n. 3);

Considerato pertanto che le parti del territorio sopra menzionate, in ragione degli aspetti peculiari e caratteristici che esprimono, devono pertanto essere preservati dall'esecuzione degli interventi che possano modificare ed alterare il tessuto urbano esistente;

Considerato che è altresì necessario che gli interventi previsti dalla Legge Regionale 13/09 siano limitati alle parti di territorio destinate agli insediamenti residenziali, e non anche in aree classificate nello strumento urbanistico a specifica destinazione produttiva secondaria (quali appunto le attuali zone industriali) onde evitare ampliamenti di edifici incompatibili nel peso insediativo e per il carico urbanistico derivante con la conseguente vanificazione delle scelte pianificatorie operate dall'Amministrazione comunale;

Ritenuto altresì di avvalersi anche della potestà sancita dall'art. 5 comma 6, in considerazione del fatto che:

1. è carente, in tutto il territorio comunale, la dotazione di parcheggi pertinenziali;
2. per quanto l'Amministrazione comunale abbia regolarmente imposto l'individuazione di aree per parcheggi ed abbia realizzato opere intese a risolvere le problematiche connesse con il parcheggio degli autoveicoli, è necessario che anche i privati, negli interventi finalizzati all'utilizzo patrimonio edilizio esistente (art. 2), di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti (art.3), in modo concreto, si facciano carico delle conseguenze derivanti dai nuovi insediamenti realizzati;

Ritenuto di prevedere per gli interventi ammessi e di cui alla L.R. 13/2009, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti nel Comune di Cornaredo per le opere di “nuova costruzione”;

Tutto ciò premesso;

Vista la Legge Regionale n. 13/09;

Visto il parere espresso a norma dell'art. 49 comma 1 del TUEL 267/ 2000;

Con n. 12 voti favorevoli, n. 1 voto contrario ( Gambini L.), n. 6 astenuti ( Crivellone, Santagostino, Porro, Dametti, Scarpa, Sanniti), resi nelle forme di legge dai n. 19 Consiglieri presenti e votanti,

## **DELIBERA**

1. di individuare, ai sensi dell'art. 5 comma 6 della L.R. 13/09, quali parti del territorio comunale nelle quali le disposizioni indicate nell'art. 6 della L.R. 13/2009, limitatamente all'art. 2 non trovano applicazione, per le motivazioni indicate in premessa, le aree individuate come AMBITO 1 nell'allegato elaborato grafico (allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
2. di individuare, ai sensi dell'art. 5 comma 6 della L.R. 13/09, quali parti del territorio comunale nelle quali le disposizioni indicate nell'art. 6 della L.R. 13/2009 non trovano applicazione (ovvero l'applicazione delle disposizioni di cui agli articolo 2 e 3, 4 commi da 1 a 3 e all'articolo 5, commi da 1 a 5), per le motivazioni indicate in premessa, le aree individuate come AMBITO 2 nell'allegato elaborato grafico (allegato A);
3. di individuare, ai sensi dell'art. 5 comma 6 della L.R. 13/09, quali le disposizioni indicate nell'art. 6 della L.R. 13/2009 non trovano applicazione, limitatamente alle cortine edilizie e alle porzioni di edifici su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico stradali, per le motivazioni indicate in premessa, le aree individuate come AMBITO n. 3 come indicate nell'allegato elaborato grafico (allegato A). Per tali edifici/parti di edificio gli interventi potranno essere eseguiti unicamente con le seguenti modalità:
  - mantenimento di altezza di colmo del tetto, di altezza di gronda del tetto, con divieto di modifica della pendenza delle linee di falda di tetto, con divieto di formazione di nuovi abbaini;
  - gli ampliamenti realizzati nella parte posteriore dell'edificio non potranno alterare in alcun modo la sagoma verticale del fabbricato, come visibile dal fronte strada o da spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
  - le sostituzioni degli edifici dovranno conservare le caratteristiche e peculiarità dei fronti esistenti in termini di materiali, forometria, caratteristiche architettoniche nonché sagome verticali, come visibili dal fronte strada o da spazi pubblici e/o ad uso pubblico;Eventuali diverse soluzioni che possono interessare il fabbricato sul fronte stradale sono necessariamente subordinate all'acquisizione del parere favorevole e in tal caso “vincolante” della commissione del paesaggio.
4. di stabilire che in tutti i casi di utilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 2 L.R. 13/09), ovvero di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti (art. 3 L.R. 13/09), gli interventi stessi siano obbligatoriamente subordinati al reperimento nell'edificio, nell'area di pertinenza o in altra area da vincolare pertinenzialmente, di una superficie per parcheggi pari a quella prevista dall'art. 13 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole alla stregua degli interventi di “nuova costruzione”;

5. di dare atto che le iniziative di cui agli articoli 2 e 3, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti nel Comune di Cornaredo per le opere di “nuova costruzione”;
6. di dare atto che ai fine dell'applicazione della L.R. 13/2009 - per gli interventi ricompresi nell'articolo 2 si deve necessariamente riferirsi al “volume geometrico” (da intendersi quale porzione di spazio interamente racchiuso e delimitato da murature e coperture, da computare quale vuoto per pieno) e non anche il volume legale o urbanistico come definito dalle vigenti Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. (in quanto norma finalizzata al recupero edilizio e funzionale degli edifici). Ai fini dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente trattandosi di interventi di “recupero”, le opere dovranno essere riconducibili ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione che consentano di “utilizzare” le volumetrie e le superfici esistenti all'interno delle volumetrie esistenti per le destinazioni indicate nell'art. 2, purché nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria. Per gli interventi ricompresi negli articoli 3 e 4 si deve invece necessariamente riferirsi al “volume legale o urbanistico” come definito dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. anche al fine della corretta determinazione dei parametri urbanistici;
7. di dare atto che gli interventi di “ampliamento” potranno essere esclusivamente consentiti in adiacenza o in sopraelevazione al corpo di fabbrica dell'edificio da ampliare (sono quindi vietati gli ampliamenti staccati), computando al fine della determinazione del volume esistente il solo edificio soggetto di ampliamento e non anche ulteriori fabbricati presenti. Non potranno tuttavia essere valutati al fine della determinazione del volume esistente le pertinenze, le autorimesse e comunque tutti i fabbricati accessori separati fisicamente dal fabbricato principale;
8. Di dare atto che le superfici a verde (art. 3 comma 6 della L.R. 13/09) devono essere conservate nelle condizioni previste finché sussiste l'edificio oggetto di intervento, garantendo nel tempo la manutenzione e corretta gestione delle superfici e della relativa copertura vegetativa (deliberazione di Giunta regionale n. VIII/010134 del 07/08/2009);
9. Di dare atto che gli interventi di utilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 2), di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti (art. 3) e di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica (art. 4) assorbono le eventuali potenzialità edificatorie residue previste dallo strumento urbanistico vigente;
10. di dare atto che per edifici ultimati alla data del 31/03/2005 sono da intendersi i fabbricati i cui lavori di finitura sono conclusi e pertanto gli edifici possono essere immediatamente utilizzati per la funzione a cui sono destinati indipendentemente dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di fine lavori o della domanda di agibilità.

Successivamente la presente deliberazione, con la seguente separata votazione: . 12 voti favorevoli, n. 1 voto contrario ( Gambini L.), n. 6 astenuti ( Crivellone, Santagostino, Porro, Dametti, Scarpa, Sanniti), resa palesemente dai n. 19 Consiglieri presenti e votanti, viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL 267/2000.

Operatore: RG

Allegati alla presente e depositati in unica copia presso l'ufficio Segreteria Generale:

- Elaborato grafico – All. A..

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

**IL PRESIDENTE**  
COLOMBO PAOLO

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
NOTARIANNI DOTT. GIULIO

---

Si certifica che questa deliberazione è stata AFFISSA all'Albo Comunale il giorno \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 18/08/2000, n.267.

Dalla Residenza Municipale, addì.....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
NOTARIANNI DOTT. GIULIO

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**  
(art. 134 D. Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Si certifica che la suesesa deliberazione E' DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA ai sensi del 4° comma dell'art.134 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

**Cornaredo, 15/10/2009**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

---