



Città di  
**TREZZO SULL'ADDA**  
Provincia di Milano

Settore Gestione del Territorio,  
Lavori Pubblici e Sviluppo Economico

---

## **ADEMPIMENTI COMUNALI AI SENSI DELLA L.R. 16 LUGLIO 2009 N.13 CONCERNENTE “AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA**

la Legge Regionale 16 luglio 2009 n.13. «*Legge straordinaria per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*» ha per fine l'attuazione dell'intesa Stato - Regione del 1° Aprile 2009 “*per promuovere un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio lombardo*”

Il carattere distintivo della legge è la sua natura temporanea e il carattere straordinario delle sue norme, che ne fanno una disciplina speciale, perciò di stretta applicazione ed interpretazione. Difatti le disposizioni della legge trovano applicazione a decorrere dal 16 ottobre 2009 (art.6, c.1) per un periodo di 18 mesi da tale data (art. 2, c.4 e art.3 c.10).

La legge prevede la possibilità di due distinte azioni: la prima con il recupero e l'utilizzo di volumi e superfici esistenti; la seconda con l'ampliamento e la sostituzione degli edifici esistenti.

La legge per il rilancio dell'edilizia permette di calibrare gli interventi in funzione dei diversi contesti territoriali, affidando ai Comuni la possibilità di definire modalità specifiche per la sua applicazione. In particolare i Comuni possono definire eventuali aree del proprio territorio in cui la legge non si applica, individuare specifiche aree produttive in cui sarà possibile la sostituzione con ampliamento di edifici, dettare prescrizioni relative agli spazi per parcheggi e aree a verde nonché stabilire specifiche riduzioni del contributo di costruzione.

**Queste azioni potranno essere esercitate entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009, con una o più deliberazioni del Consiglio comunale.**

Di seguito vengono sinteticamente analizzate, le determinazioni che il Comune può assumere:

1. Individuazione delle “parti del proprio territorio” nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art. 5, comma 6).  
Chiarito che il riferimento a “parti” del territorio preclude evidentemente la possibilità di deliberare l'esclusione dell'intero territorio comunale, si evidenzia che la norma indica in dettaglio le motivazioni che devono supportare l'eventuale scelta di esclusione, delle quali il relativo provvedimento dovrà dar conto in modo puntuale. Particolare rilevanza rivestono eventuali scelte comunali riferite ai centri storici, alle cortine edilizie ovunque localizzate, ai quartieri di ERP, agli ambiti interessati da vincolo paesaggistico esteso all'intero territorio comunale.
2. Individuazione delle “aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria” (da intendersi: esclusivamente industriale e/o artigianale) nelle quali può essere richiesta la sostituzione, con eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti (art. 3, comma 5). La destinazione d'uso dei nuovi edifici non può che essere industriale e/o artigianale, non essendo prevista alcuna deroga alla destinazione funzionale.
3. Definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5, comma 6).  
Il Comune può stabilire in quali casi e in che misura le diverse iniziative previste dalla legge devono assicurare spazi per parcheggi e a verde, fermo restando che l'eventuale impossibilità di osservare tali prescrizioni, non risultando ammissibili forme di monetizzazione, significherà impossibilità a dar corso all'intervento.

4. Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art. 5, comma 4).

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

Tale determinazione deve 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, pur potendo il comune applicare il contributo di costruzione intero, la Regione Lombardia sostiene, attraverso il sito appositamente istituito, il chiaro 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.

Quanto sopra riportato costituisce la strutturazione dei contenuti della Legge Regionale n. 13/2009 integrata con le valutazioni e considerazioni acquisite nel corso di seminari a cui si è partecipato o fa del sito appositamente predisposto dalla Regione stessa.

In merito alle competenze che il Comune deve assumere entro il termine perentorio del 15 ottobre si propone quanto segue.

Punto 1- Individuazione di parti del territorio nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge.

Il territorio comunale è caratterizzato da ambiti di alta valenza ambientale che hanno trovato riconoscimento nell'inclusione di parti significative del territorio nel perimetro del Parco Adda Nord, nel vincolo di tutela paesaggistica ex D.M. 23.03.1970. Considerato che questo doppio regime di vincoli ha consentito di conciliare un corretto sviluppo antropico con gli elementi tipici di salvaguardia dell'ambiente si propone di escludere dall'applicazione della Legge Regionale tutte le aree comprese nel perimetro del Parco Adda Nord rappresentando tali aree gli aspetti paesaggistici ed ambientali più delicati del territorio sul quale fare prevalere le norme vigenti del PTC del Parco. Le rimanenti aree soggette al vincolo di tutela paesaggistica, escluse dal perimetro del Parco, rappresentano parti del territorio che possono essere fattivamente presidiate dall'attività della Commissione per il Paesaggio.

Fa eccezione a questo ragionamento il Centro Storico così come definito dal PGT vigente che, ritenendolo ugualmente prezioso sotto l'aspetto dell'impianto architettonico e storico, si ritiene vada ugualmente escluso dall'ambito di applicazione della Legge Regionale. Del resto lo stesso PGT ha effettuato una indagine puntuale su ogni singolo edificio definendo volta per volta gli interventi ammissibili e quelli non ammissibili. La dizione contenuta nella LR di consentire interventi su edifici dichiarati "non coerenti" non ha ragione di sussistere nel caso specifico proprio perché l'accurata indagine conoscitiva ha già permesso di evidenziare eventuali incoerenze architettoniche suggerendone le soluzioni. L'applicazione della LR snaturerebbe tale impianto e quindi risulterebbe incoerente.

A queste proposte motivate di esclusione si aggiunge anche l'esclusione dall'applicazione della LR l'ambito inserito in una fascia di 300 mt dal sito di importanza comunitaria dell'Oasi "Le Foppe". La motivazione di questa esclusione sussiste nel riconoscimento del valore di questo sito che non consente compromissioni dell'habitat circostante stante l'aspetto naturalistico e faunistico che lo contraddistingue.

Punto 2 - Individuazione delle "aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria".

La necessità di delimitare questi ambiti è condivisa in quanto si ritiene obiettivo prioritario quello di contribuire con queste opportunità ad incentivare il settore produttivo oggi purtroppo in crisi.

Quindi, così come prevede espressamente la LR, viene proposta la delimitazione tal quale dell'area che il PGT individua come "Attività produttive consolidate" escludendo aree che, seppur limitrofe, hanno destinazione diversa o speciale (Termoutilizzatore, Ecozinder, ecc).

### Punto 3 Definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde

Gli spazi a parcheggio ed a verde previsti dalla LR 13/09 sono quelli pertinenziali ( quindi non standard) come tali non sono monetizzabili discendendo da norme vigenti non derogabili. Si propone quindi di stabilire che in caso di utilizzo di volumi, ovvero di ampliamento con destinazione residenziale o altra destinazione ad essa compatibile, sia subordinato al reperimento, nell'area di pertinenza o in altra area posta a congrua distanza da vincolare pertinentialmente, di una superficie per parcheggi pari a 1 mq ogni 10mc di costruzione utilizzata o ampliata. Nel caso l'ampliamento riguardi la destinazione produttiva secondaria, l'intervento sia subordinato al reperimento di una superficie da vincolare a parcheggio pertinenziale in misura pari al 10% dei mc teorici realizzati calcolati nel seguente modo:  $Slp \times h$  virtuale 3.30. Ambedue questi parametri sono già definiti dal PGT vigente che prevede tale possibilità negli ambiti consolidati dove è possibile il sopralzo di un piano degli edifici residenziali e l'ampliamento degli edifici produttivi fino a 0,90 di Slp della Superficie fondiaria. L'assunzione di questi parametri consentirebbe di evitare condizioni di disparità di trattamento con gli ambiti esclusi dall'applicazione della LR.

Analogamente a quanto sopra si propone di subordinare l'intervento al reperimento di area a verde secondo i parametri urbanistici ed edilizi previsti nelle relative aree normative del PGT vigente: Ambiti consolidati 20% verde permeabile; ambiti produttivi 10% verde permeabile.

### Punto 4 - Definizione di riduzioni del contributo di costruzione

Come sopra riportato la LR non permette il mantenimento tal quale del contributo di costruzione ( Oneri primari e secondari) ma obbliga ad un abbattimento. L'entità dell'abbattimento è rinviata alla podestà dal singolo comune. Si tratta quindi di una scelta di natura discrezionale da definire in un gap compreso tra lo 0,1% ed il 30% di riduzione dell'attuale contributo di costruzione. Ritenendo di aderire allo spirito della Legge che si propone di dare sviluppo alla riqualificazione del patrimonio edilizio si ritiene di proporre una riduzione del contributo del costo di costruzione pari al 10%. Questa percentuale è ragionata e motivata dal fatto che in questa stessa seduta di Consiglio Comunale vengono proposte riduzioni del costo di costruzione nel caso di miglioramento sostanziale ( classe A) del rendimento energetico dell'edificio. Si ritiene che abbinando i requisiti di efficienza energetica richiesti dalla LR stessa per poter effettuare gli interventi con quelli richiesti dal comune la riduzione complessiva del contributo di costruzione possa essere sicuramente significativa e remunerativa per il cittadino.