

[OGGETTO: DISPOSIZIONI COMUNALI IN MATERIA DI SOTTO-  
TETTI PER L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 12 DEL 2005, COSI'  
COME MODIFICATA DALLA L.R. 20 DEL 2005.]

COPIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 14 DEL 17.2.2006

L'anno duemilasei addì diciassette del mese di febbraio alle ore 20,30 nella solita sala delle adunanze, alla 1<sup>a</sup> convocazione di oggi, partecipata ai sigg. Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria.

Dei seguenti Consiglieri in carica:

1 PELLEGRINI FRANCO	11 GALLI AUGUSTA
2 LOVECI ANNA	12 GAIANI LORENZO
3 MARELLI PAMELA	13 GALLI DINO LUIGI
4 RUGA DOMENICO	14 CANNATELLI MARIA GAETANA
5 BERGOMI ANNA MARIA	15 REITANO ANTONINO
6 SANGIORGI FRANCESCO	16 TAMAGNINI LUIGI
7 VALERI DIEGO	17 BORIANI ALBERTO
8 RESNATI SERGIO	18 BRIGNONE ALBERTO
9 AGOSTI ANGELO	19 MAGGI ELENA
10 PIZZI ROBERTO	20 GHISELLINI SERGIO

sono assenti i Signori:

- LOVECI Anna
- VALERI Diego
- CANNATELLI Maria Gaetana

I presenti sono pertanto n. 17 su 20 Consiglieri assegnati al Comune ed in carica.

E' presente il Sindaco dott. Lino Volpato (presenti n. 18).

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Consigliere Gaiani nella sua qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa Giuliana Sogno.

La seduta è pubblica.

OGGETTO: "DISPOSIZIONI COMUNALI IN MATERIA DI SOTTOTETTI PER L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N° 12 DEL 2005, COSI' COME MODIFICATA DALLA L.R. 20 DEL 2005".

Il Presidente informa che sono stati depositati due emendamenti, uno proposto dal capogruppo di Forza Italia e uno dallo stesso relatore, l'assessore Bianchi Laura, che pertanto entra immediatamente a far parte della proposta; entrambi i testi vengono distribuiti in copia ai consiglieri comunali.

L'assessore alla Pianificazione del Territorio, Laura Bianchi, illustra, pertanto, l'argomento così come emendato.

Segue un'ampia discussione - integralmente riportata nel resoconto della seduta depositata agli atti - nel corso della quale viene illustrato l'emendamento presentato dal gruppo F.I. con una modifica apportata dal proponente stesso nel corso del dibattito.

Alle ore 0,40, il capogruppo di F.I. Galli Dino chiede ed ottiene una sospensione dei lavori.

Alle ore 0,55 i lavori riprendono; viene posto in votazione l'emendamento di F.I. che ottiene il seguente risultato: voti favorevoli n. 7 (Galli Dino Luigi, Reitano Antonino, Tamagnini Luigi, Boriani Alberto e Brignone Alberto del gruppo Forza Italia, Maggi Elena del gruppo A.N. e Ghisellini Sergio del gruppo Lega Nord), contrari n. 11, espressi per alzata di mano, astenuto nessuno.

L'emendamento è respinto.

Si sottopone, pertanto, all'approvazione del Consiglio comunale il seguente schema di deliberazione:

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che in data 30 dicembre 2005 è stata pubblicata sul BURL – 1° supplemento ordinario, la Legge Regionale n° 20 del 27 dicembre 2005 che modifica la L.R. n° 12/2005 in materia di recupero dei sottotetti;
- che con l'entrata in vigore (15 giorni dopo la pubblicazione sul BURL) della Legge e quindi a partire dal 16 gennaio 2006 è possibile presentare i progetti per interventi di recupero abitativo dei sottotetti, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati, purché nel rispetto della legge in oggetto;
- che la legge regionale 12/2005, così come modificata, all'art. 64, comma 7, prevede che i comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione del contributo di costruzione dovuto per le nuove costruzioni, nella misura massima del venti per cento, da destinare

obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;

- che inoltre, all'art. 65 commi 1 bis e 1 ter, prevede che i Comuni possono ulteriormente disporre l'esclusione di parti del territorio, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e che, all'interno del medesimo provvedimento, possono altresì individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi in argomento (se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari) sono, in ogni caso subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 64, comma 3.

Richiamata la "Relazione illustrativa - analisi preliminari" della Variante al P.R.G. adottata in data 16/04/2004 e quanto in essa contenuto in merito alle "unità di paesaggio", con particolare riferimento al nucleo originario della Strecia e alla "Città Giardino".

Ritenuto :

- di dover tutelare l'aspetto ambientale e paesistico dell'ambito della Strecia (Zona B1), in quanto dotato di una propria storia e di propri caratteri fondamentali escludendolo quindi dall'applicazione della legge;
- di dover tutelare il tessuto urbano del Milanino (Zone B2a e B2b) che è caratterizzato generalmente da edifici che non incombono sul confine del lotto e sul fronte stradale e da un rapporto fra i fabbricati e lo spazio aperto (strade e giardini), che prevede una prevalenza, nella percezione dello spazio, delle parti non edificate in cui gli elementi verdi prevalgono; a tal fine si ritiene di poter consentire l'applicazione della legge, nelle Zone B2a e B2b, esclusivamente mediante interventi che non comportino modifiche di sagoma per tutti gli edifici che ricadono in tale ambito e che, qualora si tratti di edifici precedenti al 1930, comportino la conservazione integrale dell'involucro esterno (con la sola eccezione dell'apertura di lucernari non visibili dalla pubblica via);
- di dover tutelare la fascia di rispetto del Torrente Seveso escludendo tutti i lotti ricadenti in tutto o in parte all'interno di tale fascia dal recupero abitativo dei sottotetti, per non aggravare situazioni già precarie sotto il profilo ambientale e urbanistico;
- di dover tutelare gli ultimi esemplari di archeologia industriale di pregio architettonico presenti sul territorio, corrispondenti alle "palazzine uffici" delle ex industrie Gerli - Rayon, situate sul fronte di via Zucchi escludendo quindi l'applicazione della legge per tali edifici.

Ritenuto, altresì, di non consentire, per tutto il periodo di validità delle convenzioni, l'applicazione della legge in argomento, all'interno di piani e/o programmi attuativi approvati, in quanto gli stessi sono già 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.

Richiamato lo "studio progetto del sistema di riorganizzazione della sosta nell'area centrale" dal quale si evince una criticità relativa alla domanda di parcheggi per i residenti nelle zone situate attorno all'asse del viale Matteotti.

Ritenuto pertanto, alla luce di quanto sopra:

- di individuare, quale ambito nel quale gli interventi di recupero dei sottotetti (se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari) sono in ogni caso subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 63, comma 3 della legge regionale in argomento, l'ambito delle attività centrali, così come perimetrato nella planimetria allegata (qualora sul perimetro sia indicata una freccia è da intendersi che sono ricompresi nell'ambito anche tutti i lotti esterni che però hanno accesso, carraio e/o pedonale, dalla via situata sul perimetro);
- che, nell'ambito come sopra definito, la dotazione di parcheggi pertinenziali prevista dalle N.T.A., in caso di creazione di nuove unità immobiliari sia obbligatoriamente reperita e non possa essere sostituita dal versamento di cui al punto seguente;
- di stabilire che il costo base di costruzione per metro quadro degli spazi a parcheggio da reperire è pari al costo di costruzione (così come aggiornato annualmente dal Comune) da versarsi per ogni mq di parcheggio non reperito;
- di chiarire che la verifica della dotazione di parcheggi (ai sensi delle N.T.A.), richiesta per il recupero abitativo dei sottotetti, qualora utilizzi spazi già esistenti, dovrà comportare la verifica della dotazione complessiva dell'edificio.

Ritenuto, infine, di dover meglio chiarire la legge in materia di altezze interne, specificando che le modifiche di falda possono essere apportate unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63, comma 6, e quindi per garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno m. 2.40, ma che la stessa non deve essere superiore a m. 2.70 (comprensiva di ripostigli in quota, porzioni soprastanti le controsoffittature, vani tecnici ecc... con la sola esclusione delle eventuali porzioni con altezza inferiore a m. 1.50), ciò anche al fine di garantire un effettivo contenimento energetico.

Dato atto che 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.

Uditi gli interventi dei Consiglieri Comunali, per i quali si rinvia al testo integrale del resoconto della seduta, depositato agli atti.

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente Settore Edilizia Privata Urbanistica e Risorse Produttive Arch. Paola Viganò, e sotto il profilo della regolarità contabile del Dirigente delle Risorse Finanziarie Dott.ssa O. Paola Cavenago, ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del Testo Unico degli Enti Locali (D.Lgs. N° 267 del 18/08/2000).

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 7 (Galli Dino Luigi, Reitano Antonino, Tamagnini Luigi, Boriani Alberto e Brignone Alberto del gruppo Forza Italia, Maggi Elena del gruppo A.N. e Ghisellini Sergio del gruppo Lega Nord), espressi per alzata di mano, astenuto nessuno:

#### D E L I B E R A

- 1) la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 2) di stabilire per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione vengano maggiorati del venti per cento rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della decorrenza dei trenta giorni dalla presentazione della DIA;
- 3) di individuare, quale ambito nel quale gli interventi di recupero dei sottotetti (se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari) sono in ogni caso subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 63, comma 3 della legge regionale in argomento, l'ambito delle attività centrali, così come perimetrato nella planimetria allegata (qualora sul perimetro sia indicata una freccia è da intendersi che sono ricompresi nell'ambito anche tutti i lotti esterni che però hanno accesso, carraio e/o pedonale, dalla via situata sul perimetro);
- 4) di stabilire pertanto che, nell'ambito come sopra definito, la dotazione di parcheggi pertinenziali prevista dalle N.T.A., in caso di creazione di nuove unità immobiliari, deve essere obbligatoriamente reperita e non può essere sostituita dal versamento di cui al punto seguente;
- 5) di stabilire che il costo base di costruzione per metro quadro degli spazi a parcheggio da reperire è pari al costo di costruzione (così come aggiornato annualmente dal Comune) da versarsi per ogni mq di parcheggio non reperito;
- 6) di chiarire che la verifica della dotazione di parcheggi (ai sensi delle N.T.A.), richiesta per il recupero abitativo dei sottotetti, qualora utilizzi spazi già esistenti, deve comportare la verifica della dotazione complessiva dell'edificio;
- 7) di escludere dall'applicazione della L.R. 12/2005, così come modificata dalla L.R. 20/2005, la zona B1 e tutti i lotti ricadenti in tutto o in parte all'interno della fascia di rispetto del Torrente Seveso (così come identificati nella tavola 2/a di azionamento della variante di PRG adottata), nonché gli ambiti soggetti a piani e/o programmi attuativi, approvati e di futura approvazione, per tutta la durata della rispettiva convenzione;
- 8) di consentire l'applicazione della legge, nelle Zone B2a e B2b (così come identificate nella tavola 2/b dell'Azionamento della Variante generale al PRG adottata), esclusivamente mediante interventi che non comportino modifiche di sagoma per tutti gli edifici che ricadono in tale ambito e che, qualora si tratti di edifici precedenti al 1930, comportino la conservazione integrale dell'involucro esterno (con la sola eccezione dell'apertura di lucernari non visibili dalla pubblica via);
- 9) di escludere dall'applicazione della L.R. 12/2005, così come modificata dalla L.R. 20/2005, gli ultimi esemplari di archeologia industriale di pregio architettonico presenti sul territorio, corrispondenti alle "palazzine uffici" delle ex industrie Gerli - Rayon, situate sul fronte di via Zucchi;
- 10) di specificare che le modifiche di falda possono essere apportate unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63, comma 6, e quindi per garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno m. 2.40, ma che la stessa non deve essere superiore a m. 2.70 (comprensiva di ripostigli in quota, porzioni soprastanti le

controsoffittature, vani tecnici ecc... con la sola esclusione delle eventuali porzioni con altezza inferiore a m. 1.50), ciò anche al fine di garantire un effettivo contenimento energetico.

11) di dare atto che 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.

-----

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 7 (Galli Dino Luigi, Reitano Antonino, Tamagnini Luigi, Boriani Alberto e Brignone Alberto del gruppo Forza Italia, Maggi Elena del gruppo A.N. e Ghisellini Sergio del gruppo Lega Nord), espressi per alzata di mano, astenuto nessuno, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. degli Enti Locali (D.lgs 267/2000).

----- ° -----

Urb.Gester.- Aff.Gen.:/tb:

Proposta di deliberazione N° 14 del 17.2.2006

avente per oggetto:

**"DISPOSIZIONI COMUNALI IN MATERIA DI SOTTOTETTI PER L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N° 12 DEL 2005, COSI' COME MODIFICATA DALLA L.R. N° 20 DEL 2005".**

=====  
Il sottoscritto Dirigente Settore Edilizia Privata Urbanistica E Risorse Produttive, visto il disposto dell'art. 49, 1° comma, del T.U. degli Enti Locali (D.Lgs. n. 267/2000), esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto indicata.

Cusano Milanino, 30.1.2006

IL DIRIGENTE SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E RISORSE PRODUTTIVE  
f.to Arch. Paola Viganò

=====  
Il sottoscritto Dirigente dell'Area Risorse Finanziarie, visto il disposto dell'art. 49, 1° comma, del T.U. degli Enti Locali (D.Lgs. n. 267/2000), esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto indicata.

Cusano Milanino, 30.1.2006

IL DIRIGENTE DELL'AREA RISORSE  
FINANZIARIE  
f.to Dott.ssa O. Paola Cavenago

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
f.to dott. Lorenzo Gaiani

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to dott.ssa Giuliana Sogno

=====

PUBBLICAZIONE – INVIO

-----

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi con contestuale:

[ ] invio al Prefetto ai sensi dell'art. 135 – comma 2 – del T.U. degli Enti Locali (D.Lgs. n. 267/2000)

Cusano Milanino, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to dott.ssa Giuliana Sogno

=====

**Copia conforme all'originale per uso amministrativo**

Cusano Milanino, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

=====

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

-----

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto di legge.

Cusano Milanino, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE