



# Comune di Nave

Provincia di Brescia

**ORIGINALE**

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

**Delibera N° 57 del 14/10/2009**

**OGGETTO: AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO - L.R. 13/2009.**

L'anno **duemilanove**, il giorno **quattordici** del mese di **ottobre** alle ore **20.30**, nella Sala Consiliare del Comune, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

Cognome e Nome	A	P	Cognome e Nome	A	P
CORSINI Giuseppe		SI	BRESCIANI Simone		SI
FRATI Cesare		SI	AGOSTO Pietro		SI
BASSOLINI Marco		SI	ARCHETTI Marco		SI
NOVAGLIO Rosanna		SI	SENESTRARI Luca		SI
ROSSI Giovanni		SI	BERTOLI Tiziano		SI
ORTOLANI Paolo		SI	FRATI Riccardo		SI
PEDRALI Nicola		SI	GARBELLI Mauro	SI	
SOSSI Luciano		SI	TADDEI Giordano		SI
FAINI Fabiano		SI	RAVASIO Flavio		SI
PEDERZANI Fabio	SI		FRANZONI Matteo		SI
TENCHINI Alberto	SI				

PRESENTI: 18

ASSENTI: 3

Assiste il Segretario Comunale Marinato Dott.ssa Marina.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco **Giuseppe Corsini** nella sua qualità di **Sindaco** ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

**OGGETTO: AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO - L.R. 13/2009.**

Prende la parola il Sindaco il quale precisa che:

“Lo spirito della norma sullo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico, che la Regione Lombardia ha emanato, a seguito dell'accordo Stato Regioni sull'approfondimento a livello locale della normativa nazionale, ha sicuramente molti punti di interesse. Primo di tutti il fatto che la Regione abbia chiesto ai Comuni, quali enti più vicini alle esigenze e alle particolarità territoriali di determinare alcune cautele sull'applicazione della norma su ambiti che sicuramente non hanno tutti le stesse caratteristiche soprattutto dal punto di vista ambientale. Altro punto importante è la scelta di incentivare tutto l'indotto dell'edilizia, in un momento così delicato per questo settore, come per tutta l'economia italiana in generale, attraverso l'uso dell'edificato esistente e non attraverso nuovo consumo di suolo.

La Legge Regionale 13/09, infatti, ci preoccupava molto sia dal punto di vista dell'impatto paesistico-ambientale, sia dal possibile disordine urbanistico che la stessa può causare su un territorio delicato come quello del nostro Paese.

Abbiamo pertanto deciso di avvalerci della facoltà, che la Regione Lombardia ha dato ai singoli Comuni, facoltà stabilita dall'art.5, comma 6 della legge, di determinare in quali aree del territorio non si applica la norma, proprio per ragioni di salvaguardia e tutela del nostro territorio.

E' chiaro che lo sviluppo del nostro Paese dovrà avvenire attraverso il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che dovrà essere rispettoso delle nuove sensibilità dei cittadini quali l'ambiente e l'ecologia e non sicuramente attraverso una legge di deroga a scadenza, che deve servire principalmente a risolvere questioni puntuali e a rilanciare l'attività edilizia nel nostro territorio, ma sicuramente non è deputata a definire la pianificazione territoriale di un Comune.

L'urbanistica non deve essere più intesa solo come aumento di metri cubi, ma deve determinare una pianificazione generale che tenga conto della viabilità, del risparmio, del territorio, ecc.

Quindi pur dando un giudizio positivo a norme che incentivano lo sviluppo lavorativo e speriamo, riescano nello scopo di dare nuova vitalità al mercato immobiliare, si è ritenuto di normare l'applicazione, nel nostro territorio, cercando di favorire le esigenze dei cittadini e delle aziende pur mantenendo l'attenzione puntata alla salvaguardia complessiva del territorio”.

L'Assessore Bassolini ribadisce quanto affermato dal Sindaco e sottolinea i sei principi su cui si basa la norma e che la delibera è frutto di un proficuo confronto con la minoranza avuto durante le due Commissioni.

Faini (Tutti per Nave) dopo una breve cronistoria sulle origini e motivazioni della norma, invita la minoranza di ragionare in maniera costruttiva per il bene della cittadinanza.

Senestrari (L'Ulivo-Insieme per Nave) ringrazia Faini e precisa che al di là del voto finale, sottolinea che alla base di questa delibera c'è stata una grossa partecipazione di tutte le parti. Sottolinea che i Comuni hanno subito questa legge che fa un po' paura e contrasta col federalismo e l'autonomia delle realtà locali creando anche ingiustizia tra la popolazione. Rileva che in questo momento adottare questa delibera per Nave è stato un po' come ragionare al buio, in quanto il PRG è esaurito e il PGT non è ancora stato approvato. Dal suo punto di vista, si sarebbe dovuto fare un taglio più netto nelle zone agricole. Conclude considerando che comunque con questa delibera si sono limitati al minimo i danni e per questo anticipa un voto di astensione del Suo gruppo.

Archetti (Tutti per Nave) propone, circa le deroghe della distanza tra vicini, che il vicino che non ne beneficia in questa sede, lo possa fare in futuro e che tutte le pratiche vadano prima in Commissione Edilizia al fine di dare maggiore garanzia ai cittadini.

Frati Riccardo (L'Ulivo-Insieme per Nave) rileva che la filosofia di questa legge è inaccettabile perché foriera di grossi problemi: innanzitutto il problema dell'edilizia è quello dell'invenduto e questa legge non lo risolve. Secondariamente questa legge contrasta con un principio fondamentale dell'urbanistica che è quello della programmazione: mentre in questa legge si danno ampliamenti a pioggia. In terzo luogo crea disomogeneità tra cittadini e tra Comuni. Tuttavia sottolinea che c'è stata collaborazione tra le parti e quindi conferma voto di astensione.

Infine rileva che quanto detto da Archetti è in linea di massima condivisibile, ma c'è il rischio di peggiorare le cose raddoppiando il danno. Suggerisce quindi di trovare degli accorgimenti diversi in sede di P.G.T.

Ravasio (L'Ulivo-Insieme per Nave) ribadisce che la legge crea ingiustizia tra i cittadini, che le demolizioni indiscriminate che si verificheranno potrebbero compromettere l'esistente ed infine sottolinea che la legge non rispetta l'autonomia dei Comuni. Per questo motivo ritiene che le premesse della delibera avrebbero dovuto dare un segno di non condivisione della legge.

Bassolini risponde. In particolare sottolinea che nelle aree artigianali vi sono fin troppi parcheggi e che si poteva essere più restrittivi, ma c'era il rischio che la Regione bocciasse la delibera e imponesse l'applicazione rigida della legge 13. Riconosce che c'è stato poco tempo per approfondire la materia; si augura comunque che la legge possa soddisfare, almeno in parte, le esigenze dei cittadini.

Faini non condivide quanto detto da Frati perché sempre le azioni straordinarie, come i condoni, creano delle sperequazioni, ma in un periodo di crisi era giusto fare qualcosa. Precisa poi che la legge incide anche sulla riqualificazione energetica degli edifici e ciò è molto importante anche dal punto di vista ecologico.

Il Sindaco conclude che l'approccio di questa delibera non è stato ideologico, ma di buon senso: la nostra attenzione è stata quella di non compromettere la pianificazione del P.G.T., pur rispondendo alle esigenze e ai bisogni dei cittadini.

(La registrazione integrale degli interventi dei Consiglieri Comunali è contenuta nel CD Rom allegato all'originale del verbale n.54 in data odierna.)

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

UDITI gli interventi;

VISTA l' "intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della Legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia" sancita il 1 aprile 2009 (definita impropriamente da alcuni mezzi di comunicazione quale "piano-casa"), la quale prevede che entro 90 giorni le regioni approvino proprie leggi tese a:

- a) regolamentare interventi tesi a migliorare la qualità architettonica e/o energetica degli edifici tramite l'attribuzione di una capacità edificatoria una tantum indicativamente del 20% dell'esistente, salvo ulteriori forme di incentivazione,
- b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione attribuendo un incremento di capacità edificatoria una tantum indicativamente del 35% con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili,
- c) introdurre forme semplificate a celeri per l'attuazione di tali interventi;

ESAMINATA la Legge della Regione Lombardia 16 Luglio 2009 n.13 recante "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia" che recepisce il summenzionato accordo Stato, Regioni ed Enti Locali, prevedendo fra l'altro quanto segue:

**1)Utilizzo del patrimonio edilizio esistente:**

- **possibilità di recupero di parti inutilizzate di volumetrie (art. 2 comma 1)** e superfici edilizie, da destinare a residenza o altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici, in deroga alle quantità stabilite dagli strumenti urbanistici per gli edifici residenziali ultimati al 31.03.2005 (escluse le aree destinate dagli strumenti urbanistici all'agricoltura o ad attività produttive)
- **possibilità di recupero delle volumetrie in seminterrato, (art. 2 comma 1)** per gli edifici residenziali ultimati al 31.03.2005, per destinazioni accessorie alla residenza, attività economiche ammesse e professionali (escluse le aree destinate dagli strumenti urbanistici all'agricoltura o ad attività produttive)
- **possibilità di recupero di parti inutilizzate a fini agricoli fino a 600 mc di edifici posti in zona agricola (art. 2 comma 2)** e assentiti alla data del 13.06.1980, per destinazioni residenziali per l'imprenditore agricolo e il suo nucleo familiare e per i dipendenti dell'azienda, per destinazioni ricettive non alberghiere, uffici ea attività di servizio compatibili

**2)Ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti:**

- possibilità di **ampliamento** in misura non superiore al **20%**della volumetria esistente per **edifici ultimati alla data del 31.05.2005, in tutto residenziali all'esterno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, ( art. 3 comma 1e 2):**
  - a) uni-bifamigliari 20% della volumetria con un massimo di 300 mc per unità immobiliare
  - b) edifici trifamigliari e più con volumetria massima di 1200 mc incremento del 20%

L'ampliamento non deve superare di più del 50% l'indice fondiario e il rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico e non deve superare di più di quattro metri l'altezza esistente

Interventi attuabili se si garantisce una diminuzione certificata , riferita alla porzione di fabbricato esistente, superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.

- Interventi **in zone esterne ai centri storici e nuclei di antica formazione ( art. 3 comma 3)**
  - a) possibilità di sostituire edifici in tutto residenziali esistenti con incremento della volumetria esistente del 30%

- b) possibilità di sostituire edifici anche solo parzialmente residenziali con incremento della volumetria esistente del 30% a condizione che il nuovo edificio abbia destinazione esclusivamente residenziale

La possibilità di incremento diventa del 35% nel caso l'attuatore ottemperi alle disposizioni di cui alla Delibera Giunta Regionale n. VIII/010134 del 7 agosto 2009 in tema di qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi.

- c) possibilità di sostituzione edifici non residenziali ubicati in zone a destinazione prevalentemente residenziali, a condizione che il nuovo edificio abbia destinazione esclusivamente residenziale, con edifici con volumetria non superiore a quella esistente, e altezza non superiore al massimo tra quella esistente e quella stabilita dallo strumento urbanistico vigente e con rapporto di copertura maggiorato fino al 25% rispetto a quello previsto dallo strumento urbanistico per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.

- **Interventi in centro storico e nei nuclei di antica formazione (art. 3 comma 4)**

- a) possibilità di sostituire singoli edifici a destinazione esclusivamente residenziale NON COERENTI con le caratteristiche storico architettoniche e paesaggistiche dei nuclei con incremento della volumetria esistente del 30% è subordinata al parere vincolante delle Commissioni Regionali di cui all'art. 78 della L.R. 12/05

- **Interventi su edifici industriali e artigianali esistenti, posti nelle zone produttive** degli strumenti urbanistici ESPRESSAMENTE INDIVIDUATE DAI COMUNI entro il 15 ottobre 2009 con incremento del 30% della volumetria esistente

La possibilità di incremento diventa del 35% nel caso l'attuatore ottemperi alle disposizioni di cui alla Delibera Giunta Regionale n. VIII/010134 del 7 agosto 2009 in tema di qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi.

### **3) Determinazione degli oneri concessori:**

- L'art 5 comma 3 della L.R. prevede che per gli interventi assentiti ai sensi della presente suddetta legge i comuni possano 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, dando altresì atto che nel caso i comuni non provvedano a disciplinare la materia con apposita deliberazione entro il 15 ottobre 2009 si applica la riduzione del 30% del contributo di costruzione (oneri + costo di costruzione),

ESPRIMENDO una valutazione nel complesso favorevole nei confronti di politiche che incentivino l'adeguamento e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente per ottenere edifici efficienti dal punto di vista energetico e antisismico;

CONDIVIDENDO la ratio della legge regionale, ossia rilanciare l'economia tramite la leva del mercato immobiliare, cercando però un delicato equilibrio con quello della salvaguardia del territorio nelle sue diverse componenti, delle tutele differenziate, e nel contempo di riqualificare il patrimonio edilizio sotto il profilo della domanda di energia e di capacità di resistere positivamente agli eventi sismici;

DATO ATTO che l'art. 5 comma 6 prevede che i Comuni entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 possano, con motivata deliberazione, individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni di cui alla L.R. 13/09 non si applicano, in ragione delle speciali peculiarità

storiche paesaggistico-ambientali ed urbanistiche, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde;

Con voti favorevoli n.11 e astenuti n.7 (L'Ulivo-Insieme per Nave e Archetti);

### **DELIBERA**

- 1) di avvalersi, ai sensi dell'art. 5 comma 6 della Legge Regione Lombardia n. 13/09, della facoltà di esclusione di alcune parti di territorio dall'applicazione della legge Regione Lombardia n. 13/09, precisamente si ritengono escluse/esclusi dall'applicazione della norma:
  - a) tutte le zone A ( Centro Storico) in quanto per caratteristiche storico architettoniche le stesse, si ritiene, debbano essere oggetto di un'analisi attenta e complessiva circa le modalità d'intervento, gli eventuali incentivi volumetrici, le tipologie edilizie da salvaguardare e le cortine da mantenere che deve passare da un livello di pianificazione che viene demandato al redigendo PGT,
  - b) tutte le zone C (C1-C2) in quanto oggetto di necessaria pianificazione attuativa che ne determini il fabbisogno di standard e complessivamente di peso insediativo.
  - c) tutte le zone V1 in quanto zone di particolare delicatezza dal punto di vista dell'impatto paesistico in quanto per la maggior parte si tratta di edifici con caratteristiche architettoniche peculiari inseriti in giardini e parchi o edifici industriali dismessi in zone a rischio idrogeologico per i quali si ritiene necessaria un'analisi puntuale dei possibili interventi,
  - d) tutti gli immobili residenziali posti all'interno della zona perimetrata in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera A) ai sensi del punto 4) della presente delibera questo al fini di limitare l'espansione della parte residenziale presente all'interno della zona artigianale di Muratello, in quanto la commistione delle due funzioni risulta oggetto di difficile gestione in termini di normativa sui rumori e in genere in materia ambientale,
  - e) tutti gli ambiti a destinazione produttiva interni all'abitato che necessitano, in caso di riconversione residenziale, di dotazioni di standard e di opere di urbanizzazione e che debbano essere adeguatamente pianificate, ambiti che quindi vengono rinviati alle determinazioni del redigendo PGT ,detti ambiti sono individuati in blu nella tavola allegata sotto A alla presente deliberazione,
  - f) la zona P.A 6/1 "comparto polifunzionale" in quanto stante la delicatezza dell'area, la necessità di interventi di bonifica, la superficie territoriale di notevole dimensione, risulta necessaria una progettazione urbanistica condivisa con l'A.C. per l'attuazione di interventi di riutilizzo del patrimonio dismesso,
  - g) tutti gli edifici o le zone oggetto di Piani di Recupero non conclusi alla data del 31.05.2005,
  - h) tutte le zone P.A.I. e le zone 4a e zone 4b della carta della fattibilità geologica allegata allo strumento urbanistico vigente in quanto trattasi di aree con problemi idrogeologici di notevole entità per le quali l'incremento del peso insediativo risulta non attuabile,
  - i) gli edifici posti nelle zone E1 ed E2 E3 identificati dallo strumento urbanistico con asterisco nero, se oggetto di particolari caratteristiche storico ambientali e di inserimento nel contesto, tali da doversi applicare agli stessi delle tutele soprattutto al fine di non snaturarne le caratteristiche architettonico-ambientali.
  - j) gli edifici a destinazione commerciale artigianale inseriti nelle zone B dello strumento urbanistico vigente in quanto per gli stessi si ritiene necessaria una verifica urbanistica approfondita in caso di riconversione residenziale degli stessi e risulta non compatibile il loro ampliamento con destinazione produttiva con il contesto in cui si inseriscono;
- 2) di precisare che per quanto riguarda gli immobili ricadenti nella fascia di rispetto della variante all'abitato identificata con delibera C.C. n. 48 del 05.08.2009, gli incrementi volumetrici che

si verranno a determinare a seguito della possibile applicazione della norma siano attuabili solo attraverso modifiche alle altezze dei fabbricati e a modifiche planimetriche che non comportino l'avvicinamento dei fabbricati medesimi al tracciato della futura strada, questo per evitare che il già esiguo corridoio individuato nello strumento urbanistico venga ulteriormente ridotto con notevoli problemi per la gestione della progettazione definitiva esecutiva della strada;

- 3) di escludere dall'applicazione dell'art. 3 comma 3 e 4 della L.R. 13/09 la zona E3 e F2 in quanto gli immobili residenziali presenti in detta zona sono principalmente edifici di antica edificazione e pertanto non si ritiene ammissibile la loro totale demolizione e ricostruzione. Nelle zone E3 e F2 gli ampliamenti consentiti ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettere a) e b) della L.R. 13/09 dovranno rispettare i caratteri dell'architettura e dell'inserimento paesaggistico degli edifici principali e del contesto paesistico ambientale in cui si inseriscono;
- 4) di avvalersi, ai sensi dell'art. 3 comma 5) della Legge Regione Lombardia n. 13/09, della facoltà di individuare le aree classificate dallo strumento urbanistico a specifica destinazione produttiva secondaria, che per chiarezza risultano nello strumento urbanistico vigente le zone D1, D2, D3, D4, D5, T1, T2, comparti polifunzionali, nelle quali rendere attuabili gli interventi previsti dalla legge stessa, che risultano quelle individuate con il perimetro di colore arancione nella tavola allegata alla presente sotto la lettera A, in quanto, per localizzazione, ambito complessivo in cui si inseriscono, classificazione complessiva del contesto risultano idonee ad assorbire gli interventi di sostituzione e ampliamento previsti dalla legge, precisando che l'attuazione delle previsioni di cui all'art. 3 comma 5) debbano intendersi riferite solo agli ambiti produttivi e non agli immobili o parti di essi destinati a residenze (anche se al servizio dell'azienda) poste all'interno dell'area;
- 5) di precisare che in relazione a quanto previsto all'art. 5 comma 6, tutti gli interventi che verranno attuati ai sensi della L.R. 13/09 dovranno reperire un parcheggio/posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare in più rispetto al numero esistente prima dell'intervento;
- 6) provvedere a determinare ai sensi dell'art. 5 comma 2 l'applicazione, agli interventi assentiti ai sensi della L.R. 13/09, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le tariffe vigenti;
- 7) di dare atto che la proposta di delibera è stata presentata corredata dai prescritti pareri favorevoli di cui all'art.49, comma 1, D.lgs.267/2000, in ordine alla regolarità tecnica;
- 8) di dichiarare con separata votazione: favorevoli n.11 e astenuti n.7 (L'Ulivo-Insieme per Nave e Archetti), il presente atto immediatamente esecutivo.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO  
Giuseppe Corsini

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Marinato Dott.ssa Marina

---

PUBBLICAZIONE ATTO SOGGETTO A COMUNICAZIONE:

Il presente atto viene pubblicato all'albo comunale per 15 gg consecutivi dal : 23/10/2009 al 07/11/2009 ai sensi dell'art. 124 del T.U. - D.Lgs. n 267/2000

[ ] Trasmessa all'O.re.co. (Prot n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

Addi, 23/10/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Marinato Dott.ssa Marina

---

Il sottoscritto Segretario certifica che la suesesa deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** per decorrenza del termine ai sensi del 1° comma dell'art. 134 del T.U. - D.Lgs. n° 267 del 18 agosto 2000, in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio comunale ed invio all'O.re.co. con nota prot. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

Addi, 02/11/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Marinato Dott.ssa Marina

---