



COMUNE DI MONTE MARENZO

PIAZZA MUNICIPALE 5 23804 MONTE MARENZO LC

Tel. 0341 602211 Fax 0341 603390

CODICE COMUNE N.10142

DELIBERAZIONE N. 26

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria di PRIMA convocazione - seduta pubblica

OGGETTO: DETERMINAZIONI COMUNALI PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N. 13 "AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA".

L'anno DUEMILANOVE addì SETTE del mese di OTTOBRE alle ore 21.00 nella sala delle adunanze consiliari.

Previa osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i consiglieri comunali.

All'appello risultano:

	P	A
1 CATTANEO ANGELO GIOVANNI	1	
2 COLOMBO MAURO	1	
3 ISACCO PIERLUIGI	1	
4 GANDOLFI ANGELO	1	
5 GREPPI RENATO	1	
6 ROTA FRANCO	1	
7 CHIARI ORNELLA	1	
8 BONACINA GIOVANNI	1	
9 FASOLIN DANIEL	1	
10 MANGILI ANNA MARIA	1	
11 BELINGHERI FABIO	1	
12 MALIGHETTI CHRISTIAN	1	
13 CANESCHI CLAUDIO		1
	<hr/>	<hr/>
	12	1

Partecipa il Segretario Comunale sig. Vitale Dott. Salvatore il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il sig. Cattaneo Angelo Giovanni - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 4 dell'ordine del giorno

Il Sindaco presenta l'argomento in oggetto dando lettera della seguente relazione introduttiva:

Nello scorso luglio il Consiglio Regionale ha approvato la L.R. 13, che ha per titolo: "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia".

Questa legge, viene detta nelle finalità generali, attraverso un'azione straordinaria e limitata nel tempo vuole permettere ai cittadini di attivare interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio della regione, proponendosi in questo modo di raggiungere tre obiettivi:

- ✓ il primo di rispondere ai bisogni abitativi delle persone;*
- ✓ il secondo di farlo attraverso un aumento volumetrico sugli edifici esistenti, operando una riqualificazione degli stessi senza stravolgerne i caratteri identitari;*
- ✓ il terzo e ultimo obiettivo che si vuole raggiungere è contribuire al rilancio dell'edilizia, che come si usa dire, è un po' il motore dell'economia.*

Ora, noi condividiamo l'ultimo punto che ho ricordato, perché siamo consapevoli di quanto sia profonda e complessa la crisi economica che stiamo vivendo. Basti vedere che nella provincia di Lecco le ore di cassa integrazione ordinaria autorizzate nel 2° semestre del 2009 sono quasi 5 milioni, mentre nello stesso periodo del 2008 erano meno di 300.000.

Quindi abbiamo cercato di applicare questo provvedimento tenendo conto di due esigenze, ambedue importanti, ma che possono essere in contraddizione tra di loro.

L'una è stata la ricerca di una corretta applicazione che in qualche modo andasse incontro agli interessi abitativi del cittadino, all'opportunità di migliorare la qualità urbana attraverso il risparmio energetico, alla necessità di sostenere il settore dell'edilizia.

L'altra esigenza, altrettanto importante, ci ha visto impegnati ad adottare un provvedimento che non fosse uno stravolgimento paesistico, urbanistico ed architettonico del territorio comune. Eventualità fortemente possibile quando si introducono parametri e indici urbanistici uguali per tutte le realtà regionali, tra di loro molto diverse: comuni piccolissimi e comuni metropolitani; comuni di pianura e comuni di montagna; comuni dotati di adeguati servizi e infrastrutture e comuni che ne sono carenti; comuni con forti insediamenti produttivi e comuni con altre vocazioni economiche; comuni fortemente antropizzati e comuni con prevalenza di aree naturalistiche e ambientali di pregio.

E' bene essere consapevoli che una legge come la L.R. 13 (una legge urbanistica che va in deroga di norme e degli strumenti di pianificazione comunali), nata per sua definizione come un provvedimento per fronteggiare un'emergenza, se male applicata corre il rischio di produrre effetti negativi destinati a durare per tempi che si misurano, non è esagerato dirlo, in centinaia di anni.

Considerato che la L.R. 13 ci chiede semplicemente di indicare entro il 15 ottobre in quali parti applicare i provvedimenti in essa contenuti e, inoltre, considerato che i tempi molto stretti (senza dimenticare le ridotte dimensioni dell'apparato tecnico comunale) non hanno consentito di condurre quegli approfondimenti urbanistici, architettonici, tecnico-legali ed economici, che un provvedimento di questa portata avrebbe richiesto, abbiamo cercato di elaborare una proposta sufficientemente ampia, mantenendo intatte le potenzialità pianificatorie che il nostro comune deve dispiegare nel PGT in fase di avvio.

Pertanto i criteri che abbiamo utilizzato sono, in ampia sintesi, i seguenti (sarà compito poi dell'Assessore Mauro entrare nel merito del provvedimento).

La stragrande maggioranza del patrimonio edilizio residenziale sarà interessato dalle norme previste dalla L.R. 13/2009. Si tratta di quelle aree di recente espansione che hanno determinato il profilo identitario del nostro comune a partire dagli ultimi decenni. In questo grande comparto la legge potrebbe favorire alcune esigenze abitative dei residenti, così come avevamo cercato di favorire attraverso il PRG vigente, che prevede un incremento delle superfici esistenti del 20%. Chiediamo solo di non modificare la norma del nostro PRG che determina il calcolo delle altezze degli edifici, perché le caratteristiche e il notevole valore paesaggistico e ambientale del nostro territorio comunale ne verrebbero irrimediabilmente compromesse.

I comparti che ne vengono esclusi sono limitati agli agglomerati di antica formazione, in gran parte recuperati e ristrutturati, e quello destinato alle attività produttive. Quest'ultimo perché è completamente saturato dagli insediamenti, che hanno una consistenza di ben 150.0000 metri quadrati per chilometro quadrato del territorio comunale. Inoltre, perché hanno, ad eccezione di poche unità produttive, la possibilità di un ampliamento del 20%, grazie al PRG vigente. E' bene ricordare che in un comune come il nostro, di soli tre chilometri, una presenza di attività produttive così consistente crea problemi di compatibilità con le residenze adiacenti. Pertanto, ogni ulteriore possibilità di ampliamento, da non escludersi a priori, sarà possibile solo attraverso uno studio e una analisi molto accurata e precisa, condotta su ogni singola unità produttiva in relazione con la realtà in cui è inserita. Scelta che potrà essere assunta solo in sede di elaborazione ed adozione del PGT.

Concludo sottolineando che abbiamo accolto l'indicazione prevista dalla L.R. 13/2009 di abbassare gli oneri di urbanizzazione, nella misura del 5%. Devo essere sincero: lo facciamo non a cuor leggero e con convinzione, perché:

- ✓ gli oneri di urbanizzazione vigenti a Monte Marenzo non sono eccessivamente onerosi;*
- ✓ sono una risorsa indispensabile per mantenere efficiente il patrimonio comunale essenziale, nonché per operare l'abbattimento delle barriere architettoniche.*

A questo punto il Sindaco cede la parola all'Assessore Colombo che illustra nel dettaglio i contenuti della Legge Regionale nonché le scelte dell'Amministrazione esplicitate nella bozza di delibera depositata agli atti. Il consigliere Mangili - capogruppo di minoranza - prima di entrare nel merito del provvedimento in esame, fa presente come l'argomento venga discusso in consiglio perché sollecitato dal proprio gruppo.

Il Sindaco chiarisce che la scadenza del 15 ottobre era nota da tempo per cui sicuramente l'argomento sarebbe stato discusso prima di quella data.

Il consigliere Mangili riferisce all'Assemblea circa le finalità della Legge Regionale nonché l'importanza della stessa intesa al rilancio del settore edilizio e soprattutto intesa a venire incontro ai bisogni abitativi delle famiglie non trascurando l'importanza che tale legge conferisce al risparmio energetico. Ovviamente, fermo restando la necessità di rispettare tali esigenze, si rende indispensabile la tutela dell'ambiente e del territorio. All'uopo riferisce specificatamente in ordine alle richieste del gruppo di minoranza per l'applicazione dell'art. 3 comma 5 nonché dell'art. 5 comma 4 e 6 della stessa legge e, dell'intervento così articolato, viene consegnata al Segretario Comunale la proposta del gruppo di minoranza "Insieme si può Lega Nord" che viene allegata al presente atto come parte integrante dello stesso.

Il Sindaco sottolinea come la Legge Regionale non sia applicata ai nuclei storici mentre per quanto riguarda gli ambiti di interesse agrario chiarisce come già la normativa del P.R.G. prevede per gran parte degli edifici la possibilità di incremento della superficie lorda di pavimento nella misura del 20% dell'esistente.

L'Assessore Colombo in relazione all'intervento del consigliere Mangili circa il reperimento dei parcheggi nell'ambito del lotto di pertinenza dell'intervento dà lettura del dispositivo del provvedimento agli atti - punto n. 5 - dove viene stabilito che gli spazi di parcheggio dovranno essere reperiti nel lotto di pertinenza dell'intervento con un minimo di 1mq ogni 10 mc.

In ordine alla proposta del gruppo di maggioranza circa la riduzione del 5% degli oneri di urbanizzazione, il consigliere Mangili ritiene che gli oneri concessori dovrebbero essere ridotti nella misura massima prevista dalla Legge Regionale pari al 30% e sottolinea che l'applicazione di tale riduzione permetterebbe alle famiglie un'agevolazione in sintonia con i principi della normativa regionale.

L'Assessore Colombo sottolinea come tale proposta (riduzione del 30%) andrebbe a discapito di tutti i servizi manutentivi del Comune.

Il consigliere Gandolfi analizza l'iter singolare della Legge Regionale in esame che sul piano teorico comporterebbe un movimento economico enorme ma ritiene opportuno sottolineare alcune obiezioni alla stessa legge. In primo luogo la Regione Lombardia avrebbe dovuto fare una legge tenendo conto della tipologia morfologica ed urbanistica dei Comuni inoltre rileva come l'applicazione di questa legge possa generare una serie di contenziosi circa la sua applicazione sul territorio. Essa non rispetta il principio della sussidiarietà e non prevede partecipazione da parte del Comune né osservazioni. Nella realtà del Comune di Monte Marenzo questa legge è poco applicabile non trascurando il fatto che non prevede risorse per gli Enti locali e comunque con il P.G.T. di prossima stesura si potrà procedere ad un'analisi più approfondita della situazione urbanistica del Comune. A conclusione del suo intervento, in merito all'entità degli oneri di urbanizzazione, il consigliere Gandolfi ritiene che il 5% proposto dal gruppo di maggioranza costituisce già una buona riduzione, tenuto conto che a Monte Marenzo gli stessi sono decisamente contenuti.

Il consigliere Mangili lamenta il fatto che il Comune non ha interpellato la cittadinanza e ritiene che nella fattispecie sarebbe stata utile, ai fini del dibattito, la presenza del tecnico comunale.

Il consigliere Mangili con il documento presentato al Segretario Comunale fa presente che, di fatto, la proposta costituisce un emendamento alla delibera così come depositata agli atti.

A questo punto, dopo una relazione conclusiva del Sindaco, il capogruppo della maggioranza chiede al Consiglio di respingere in toto l'emendamento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che sul 2° supplemento ordinario al n. 28 B.U.R.L. in data 17.07.2009 è stata pubblicata la Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13 avente per oggetto "*Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*";

Premesso altresì che le diverse possibilità di intervento contemplate dalla Legge Regionale sono attivabili dai soggetti interessati a partire dalla data del 16 ottobre 2009 in quanto la legge, riconoscendo ai Comuni la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, attribuisce agli stessi la facoltà di assumere, entro la data del 15 ottobre 2009, una serie di determinazioni in grado di influenzare la concreta applicazione della normativa o comunque di meglio disciplinarla in rapporto alle caratteristiche specifiche del proprio territorio;

Dato atto che, configurandosi quale scelta "di indirizzo", l'organo comunale competente ad assumere le determinazioni relative le modalità di applicazione della legge regionale in questione è il Consiglio comunale, in ossequio all'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto altresì che le determinazioni che il Comune può assumere sono, in sintesi, le seguenti:

1. individuazione delle "parti del proprio territorio" nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art. 5, comma 6)
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)
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 della riduzione del contributo di costruzione (art. 5, comma 4);

Rilevato che il Comune di Monte Marengo risulta dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 48345 del 21.02.2000 e quindi successivamente variato nel corso degli anni successivi ("Variante 1" approvata con delibera di C.C. n. 27 del 28.09.2001, "Variante 2" approvata con delibera di C.C. n. 2 del 27.02.2004, "Variante 3" approvata con delibera di C.C. n. 3 del 27.02.2004, "Variante 4" approvata con delibera di C.C. n. 5 del 22.03.2006, "Variante 5" approvata con delibera di C.C. n. 32 del 28.11.2006, "Variante 6" approvata con delibera di C.C. n. 31 del 28.11.2006);

Ritenuto che l'applicazione della Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13 può determinare una trasformazione significativa dell'assetto urbanistico ed ambientale del territorio comunale;

Che pertanto si è reso necessario effettuare una ricognizione e puntuale analisi della Legge Regionale, in relazione all'applicazione della stessa nell'ambito del territorio comunale di Monte Marengo, che ha portato alle seguenti considerazioni.

A) Il Comune di Monte Marengo nel corso del tempo si è caratterizzato come una aggregazione di nuclei di antica formazione di valore storico-monumentale nonché di agglomerati di carattere rurale. Attraverso gli strumenti di pianificazione, ma soprattutto attraverso la realizzazione di piani attuativi, si è provveduto negli ultimi 20 anni a recuperare, ristrutturare, riconvertire e conservare la maggior parte delle unità abitative presenti in questi comparti, mediante un'azione che, pur riconoscendo con un "sensato" incremento volumetrico, consentisse di ottenere come risultato finale il rispetto delle caratteristiche morfologiche e architettoniche degli edifici.

In conseguenza di questa azione pianificatoria organica le aree nei comparti classificati dal vigente P.R.G. in zone A "Nuclei di antica formazione" ed A1 "Edifici e nuclei di antica formazione" non presentano volumi significativi fatiscenti e degradati, bensì rappresentano il patrimonio storico ed urbanistico di Monte Marengo e sono oggetto di un intenso e compiuto insediamento demografico.

Pertanto si ritiene che nelle suddette zone non sia opportuno che trovi applicazione quanto previsto dalla Legge Regionale n. 13/2009 in quanto, oltre alle ragioni sopra illustrate, potrebbero venir meno alcune caratteristiche di omogeneità e di equilibrio urbano in gran parte raggiunti ed attualmente in completamento attraverso gli ordinari strumenti di pianificazione, quali:

- rapporto fra residenza e aree standard per servizi (parcheggi, marciapiedi, strade, aree verdi...);
- formazione infrastrutture;
- interventi di recupero organici ed omogenei, definiti edificio per edificio, nel rispetto delle preesistenti caratteristiche architettoniche delle singole unità abitative;
- reperimento all'interno dei vecchi nuclei delle aree di servizio coerenti con un eventuale incremento abitativo.

Oltre alle motivazioni suddette, la scelta dell'Amministrazione Comunale di escludere tali zone urbanistiche dagli effetti della citata Legge Regionale n. 13/2009 trova piena legittimità in quanto le stesse zone comprendono edifici e complessi:

- di valore storico-monumentale;
- di valore ambientale in ragione della loro qualità e dell'entità del valore della preesistenza;
- di valore particolare in quanto interni ai perimetri originari dei nuclei storici.

B) L'altra tipologia urbanistica prevalente in Monte Marengo sono state negli ultimi decenni le aree di espansione residenziale. L'obiettivo perseguito attraverso gli strumenti di pianificazione è stato quello di consentire un controllato sviluppo demografico del Comune con una particolare attenzione a conservare un

rapporto urbanistico ed architettonico dei nuovi edifici rispetto ai nuclei di antica formazione e all'ambiente agricolo-naturale. Inoltre, le caratteristiche orografiche del territorio l'hanno collocato nell'ambito montano di competenza della Comunità Montana Valle San Martino.

L'attenzione pianificatrice di cui sopra ha prodotto due risultati fondamentali:

- a) il primo quello di prevedere aree di espansione residenziale non a ridosso dei vecchi nuclei, affinché questi fossero nel tempo ancora ben identificabili
- b) il secondo ha costantemente prodotto una tipologia edilizia dove gli edifici non superano i due piani; il limitare lo sviluppo in altezza dei fabbricati ha avuto il senso di non alterare il profilo collinare delle complesse curve di livello, di non impattare i coni panoramici verso la valle dell'Adda e per moltissimi chilometri verso la pianura padana nonché di garantire un'antropizzazione compatibile con la skyline naturale.

La coerenza di cui al punto b) è stata rispettata anche all'interno dei piani di edilizia economico-popolare che rappresentano il più significativo quartiere residenziale di Monte Marenzo.

Pertanto gli interventi previsti dalla Legge Regionale n. 13/2009 possono trovare applicazione nelle aree non escluse purché sia fatta salva la disciplina dell'altezza degli edifici già prevista dalle N.T.A. allegate al vigente P.R.G.

Questa scelta può essere supportata da una applicazione oculata della citata Legge Regionale che consente l'esclusione motivata di alcuni parametri urbanistici al fine di tutelare "speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche" (cfr. i quesiti e le relative risposte sull'apposito sito regionale).

E' di particolare importanza significare che nel vigente P.R.G. è già data facoltà di ampliare del 20% la superficie lorda di pavimento degli edifici residenziali mono-bifamiliari esistenti.

C) Il Comune di Monte Marenzo è caratterizzato dalla presenza di un'alta concentrazione di volumi destinati alle attività produttive. Il territorio comunale - che comprende svariate caratteristiche morfologiche quali palude, collina, parete rocciosa, rilievi boscati in soli 3,05 kmq - presenta aree esclusivamente produttive completamente realizzate ed urbanizzate pari a ben 150.000 mq prevalentemente concentrate nella frazione Levata che presenta un altissimo livello di saturazione con notevoli difficoltà di coesistenza con precedenti insediamenti residenziali. Le stesse criticità sono presenti anche negli insediamenti produttivi localizzati nel capoluogo.

Di conseguenza si ritiene di non individuare alcun ambito di intervento ai sensi dell'art. 3 comma 5 della Legge Regionale, in quanto gli ambiti produttivi così come individuati nell'azzonamento vigente risultano, per la quasi totalità, saturi sia a livello volumetrico che d'ingombro.

Anche in questo caso è da sottolineare che vige all'interno del P.R.G. generale la possibilità di ampliare la maggior parte degli edifici industriali ed artigianali esistente mediante piano di recupero per la compatibilizzazione ambientale, che verrebbe meno a seguito dell'eventuale applicazione della Legge Regionale in parola.

Visto il sotto riportato parere del Segretario Comunale

Il sottoscritto Vitale dr. Salvatore, Segretario Comunale

Vista la proposta della deliberazione

Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000

ESPRIME

parere favorevole in ordine alla conformità dell'azione amministrativa, alle leggi, allo statuto e ai regolamenti.

Vitale dr. Salvatore

In relazione alle risultanze del dibattito, si procede alla votazione dell'emendamento presentato dal gruppo di minoranza "Insieme si può Lega Nord" il cui esito è il seguente:
con voti n. 3 favorevoli (Mangili, Belingheri, Malighetti) e n. 9 voti contrari resi e verificati nei modi di legge l'emendamento viene respinto.

Ulteriore votazione concerne il provvedimento depositato agli atti inerente le determinazioni del Consiglio Comunale che viene approvato con voti n. 9 favorevoli e n. 3 voti contrari (Mangili, Belingheri, Malighetti) resi e verificati nei modi di legge.

DELIBERA

1. L'applicazione di quanto previsto dalla L.R. n. 13/2009 per il Comune di Monte Marenzo trova fondamento nelle analisi espresse in premessa.
2. L'esclusione dall'applicazione della L.R. n. 13/2009 di tutte le zone A "Nuclei di antica formazione" ed A1 "Edifici e nuclei di antica formazione" previste dal vigente P.R.G..
3. L'applicazione della L.R. n. 13/2009 in tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone di cui al punto 2 (A "Nuclei di antica formazione" e A1 "Edifici e nuclei di antica formazione"), con la sola eccezione dell'incremento dell'altezza degli edifici che dovrà essere conforme con i limiti previsti dalle N.T.A. allegate al vigente P.R.G. (numero di piani N / altezza massima H).
4. Di non individuare alcun ambito di intervento ai sensi dell'art. 3 comma 5 (sostituzione con ampliamenti di edifici artigianali e industriali).
5. In ogni caso di interventi previsti della Legge Regionale con ampliamenti degli edifici esistenti, dovranno essere reperiti preferibilmente nel lotto di pertinenza dell'intervento o comunque all'interno del territorio comunale i necessari spazi di parcheggio come previsto dalla normativa vigente e con un minimo di 1mq/10mc.; dovrà comunque essere presentato idoneo atto notarile di asservimento degli spazi a parcheggio riservati debitamente trascritto e registrato; per la realizzazione di spazi verdi trova applicazione la D.g.r. VIII/10134 del 07.08.2009.
6. Di operare una riduzione del contributo di costruzione pari al 5% estesa a tutti gli interventi edilizi attuati in forza della Legge Regionale in oggetto.
7. Di dare mandato agli uffici comunali di trasmettere copia del presente provvedimento alla Regione Lombardia in attuazione dell'art. 6 comma 2 della Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13.
8. Di allegare al presente provvedimento, come parte integrante dello stesso, l'emendamento presentato dal gruppo di minoranza "Insieme si può Lega Nord"
9. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. L gs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE
Cattaneo Angelo Giovanni

CONSIGLIERE ANZIANO
Colombo Mauro

SEGRETARIO COMUNALE
Vitale dr. Salvatore

Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, è stata affissa all'albo pretorio il giorno 13.10.2009 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 13.10.2009 al 27.10.2009

IL SEGRETARIO COMUNALE

Addì 13.10.2009

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo (composto di n. 7 fogli + all.).

IL SEGRETARIO COMUNALE

Addì 13.10.2009