



ENTE	ORGANO	NUMERO	DATA
Comune di Legnano	C.C.	128	18-05-2021
Oggetto: ADEMPIMENTI CORRELATI ALLE DISPOSIZIONI RELATIVE AL RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI DI CUI ALL'ART. 4 - COMMA 2 DELLA L.R. n. 7/2017, NONCHE' AL RECUPERO DEI PIANI TERRA DI CUI ALL'ART. 8 - COMMA 2 DELLA L.R. n. 18/2019. AGGIORNAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE			

Verbale di deliberazione del Consiglio comunale

L'ANNO **DUEMILAVENTUNO** ADDÌ **DICIOTTO** DEL MESE DI **MAGGIO** ALLE ORE **20:30** SI È RIUNITO IL CONSIGLIO COMUNALE, IN SEDUTA PUBBLICA DI 1^A CONVOCAZIONE. LA SEDUTA SI È SVOLTA IN FORMA MISTA ", IN PRESENZA PRESSO LA SALA DEL CONSIGLIO DI PALAZZO MALINVERNI E IN MODALITÀ VIDEOCONFERENZA SULLA PIATTAFORMA GOOGLE MEET, NEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI PREVISTE PER IL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA COVID-19 E TRASMESSA IN STREAMING.

All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti:

n.	COGNOME E NOME	pres.	ass.	n.	COGNOME E NOME	pres.	ass.
1	Benetti Luca	X		13	Scheriani Paolo	X	
2	De Lea Aurora	X		14	Monti Marta	X	
3	Amadei Federico		X	15	Garavaglia Paolo	X	
4	Boggiani Giuseppina	X		16	Toia Carolina	X	
5	Pigni Giacomo	X		17	Laffusa Daniela	X	
6	Borgio Sara	X		18	Carvelli Stefano	X	
7	Taormina Umberto		X	19	Toia Francesco	X	
8	Silvestri Umberto	X		20	Ciapparelli Mara	X	
9	Sambati Valeria	X		21	Grillo Gianluigi	X	
10	Brambilla Mario	X		22	Munafò Letterio	X	
11	Bosetti Simone	X		23	Brumana Franco	X	
12	Pontani Anna	X		24	Colombo Franco	X	
Sindaco – Radice Lorenzo						X	
totale						23	2

RISULTANO COLLEGATA DA REMOTO I CONSIGLIERI: BOGGIANI, BORGIO, BOSETTI, MONTI.

PARTECIPANO, SENZA DIRITTO AL VOTO, GLI ASSESSORI, SIGG.

Pavan Anna	X	Bragato Guido Niccolò	X
Fedeli Lorena	X	Maffei Ilaria	X
Garbarino Alberto	X	Berna Nasca Monica	X
Bianchi Marco	X		

PRESIEDE L'ADUNANZA IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DANIELA LAFFUSA

PARTECIPA IL SEGRETARIO GENERALE, DOTT.SSA SANDRA D'AGOSTINO

Deliberazione C.C. n. 128 del 18-05-2021

ADEMPIMENTI CORRELATI ALLE DISPOSIZIONI RELATIVE AL RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI DI CUI ALL'ART. 4 - COMMA 2 DELLA L.R. n. 7/2017, NONCHE' AL RECUPERO DEI PIANI TERRA DI CUI ALL'ART. 8 - COMMA 2 DELLA L.R. n. 18/2019. AGGIORNAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE

Il Vice Presidente cede la parola all'Assessore alla Città Futura – Arch Lorena Fedeli, la quale illustra la delibera in oggetto; seguono successivamente gli interventi di alcuni consiglieri;omissis...(la trascrizione sarà allegata al verbale della seduta);

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Regione Lombardia, ad ulteriore completamento della strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, al fine di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e anche il recupero del patrimonio edilizio esistente, con deliberazione del Consiglio Regionale in data 26.11.2019 ha individuato, mediante la Legge Regionale n. 18/2019, le “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12”;
- la Legge Regionale n. 7 del 10 marzo 2017 avente ad oggetto “Recupero dei locali e dei vani seminterrati esistenti” pubblicata sul BURL n. 11, serie “supplemento” del 13.03.2017, promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'istallazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera;
- l'art. 8 della L.R. n. 18/2019, in aggiornamento di quanto già in precedenza previsto dalla L.R. n. 7/2017 relativamente ai soli vani e locali seminterrati, ha esteso anche ai piani terra degli edifici esistenti la possibilità di recupero ad uso residenziale, terziario o commerciale, e nello specifico:
 - al comma 1): ***Ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina di cui alla L.R. 7/2017 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti), ad esclusione del comma 5 dell'articolo 1 e dei commi 3 bis, 3 ter, 3 quater e 3 quinquies dell'art. 3 fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti, nonché delle disposizioni di cui al decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione), e intendendo aggiornato alla presente legge il riferimento 'alla data di entrata in vigore della presente legge di cui all'art. 1, comma 3, della L.R. 7/2017. Per piano terra si intende il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una***

quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso;

- al comma 2): *Ai soli fini dell'attuazione del comma 1, il termine per l'individuazione degli ambiti di esclusione, nonché per la diretta applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4 comma 1 della medesima L.R. 7/2017, è **da intendersi definito, per il recupero dei piani terra esistenti, nella data del 30 giugno 2020** e la relativa deliberazione comunale può essere motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi;*
- al comma 3): *Negli ambiti di cui all'art. 10, comma 1, lett. e ter) della L.R. 12/2005, **l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, posti al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, è escluso dal pagamento del contributo di costruzione e non comporta variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;***
- al riguardo il Consiglio Regionale della Regione Lombardia, in data 30 marzo 2021, ha deferito l'originaria scadenza del termine di cui all'articolo 8, comma 2, della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 -in considerazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID19- prorogandola al 30 giugno 2021;
- il Comune di Legnano è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) entrato in vigore il 18 gennaio 2012 successivamente aggiornato e rivisto con una variante parziale diffusa (PGT2.0) divenuta efficace il 28 giugno 2017, con la pubblicazione sul B.U.R.L. del prescritto avviso di approvazione e deposito atti;

Dato atto che, per quanto concerne la possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, di cui alla L.R. n. 7/2017, **il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 101 del 26.10.2017**, aveva motivatamente provveduto a disporre quanto segue:

- 1) **escludere dall'applicazione** delle disposizioni della L.R. 7/2017 - ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge medesima- le parti del territorio comunale individuate nella cartografia allegata a detta deliberazione, in tinta rossa, in relazione alla specifica **esigenza di tutela da rischio idrogeologico** conseguente alla possibilità di allagamento per esondazione del fiume Olona, limitazioni derivanti da **situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche** in corso o già effettuate nonché per la **tutela dei valori paesaggistici del territorio;**
- 2) di confermare l'assoggettamento alle disposizioni contenute nell'art. 28 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole degli interventi finalizzati al recupero di vani e locali seminterrati in **edifici ricompresi nel Repertorio degli edifici di valore storico-identitario;**

Considerato che **le motivazioni di tutela del rischio idrogeologico** e di applicazione di preminenti criteri di prevenzione e cautela, che avevano giustificato la definizione delle porzioni territoriali escluse dalla possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati, sono tuttora attuali e possono essere opportunamente **replicate anche per individuare gli ambiti esclusi dalla possibilità di recupero dei piani terra esistenti** in quanto:

- il territorio comunale risulta ancora interessato dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po –PGRA- (così come approvato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del fiume Po con propria deliberazione n. 2 del 3.3.2016 e dal Presidente del Consiglio dei Ministri con proprio decreto del 27.10.2016, in attuazione della Direttiva CE 23.1.2007 n. 60 ed in conformità all’art. 7, comma 8, del D.Lgs. n. 49 in data 23.2.2010) nel quale sono individuate aree con pericolosità di diverso livello;
- lo scenario di riferimento relativo alla componente geologica facente parte del PGT vigente è rimasto nel frattempo immutato;

Considerato inoltre che:

- le nuove disposizioni normative dettate dal suddetto art. 8, della L.R. n. 18/2019, in combinato disposto con quelle di cui all’art. 4 - comma 1 della L.R. n. 7/2017, prevedono la facoltà per i comuni di disporre l’esclusione di parti del territorio dall’applicazione della possibilità di recupero dei piani terra esistenti, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale, motivata in relazione a specifiche **esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico** in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA);
- I **piani terra “recuperabili”**, secondo la nuova legge regionale (art. 8 L.R. 18/2019) dovranno, comunque, **rispettare i seguenti specifici pre-requisiti**:
 - essere stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 18 sulla rigenerazione urbana (ossia in data 14.12.2019);
 - essere collocati in edifici in zona urbanizzata;
 - essere oggetto di interventi di recupero che **consentano il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti**;

Dato atto che gli interventi fino a 100 mq di superficie lorda sono comunque esclusi dal reperimento delle aree in parola come previsto dalla stessa L.R. all’art. 2, comma 4) ultimo periodo;

Pare opportuno, per le considerazioni sopra esposte, **escludere** dall’applicazione della Legge in argomento:

- i **beni culturali o paesaggistici vincolati** ex L. 1089/39 e L. 1497/39 (ora D.Lgs. 42/2004) nonché gli **Edifici o complessi edilizi di valore storico identitario**, individuati dal Piano delle Regole nella Tav. RA06, in coerenza alla deliberazione n. 101 del 26.10.201;
- gli edifici aventi destinazione **box-autorimessa**, a meno che nell’ambito della stessa proprietà sia individuata un’area da adibire a parcheggio pertinenziale di pari superficie. Ove necessarie, le opere per adibire a parcheggio le aree così individuate dovranno essere espressamente previste nello stesso titolo edilizio delle opere di recupero dei piani terra ed eseguite contestualmente ad esse. L’agibilità degli spazi abitativi oggetto di detti titoli edilizi non potrà perfezionarsi se, alla data di presentazione della relativa SCIA, non verrà dimostrata l’effettiva realizzazione delle opere per la creazione dei nuovi parcheggi;

- il recupero dei piani terra con **funzione residenziale per gli immobili con destinazione d'uso produttivo**;
- gli interventi di recupero **limitatamente ai vani e locali esistenti siti ai piani terra** che non garantiscono la dotazione minima rispetto ai parametri di riferimento così come quantificati nel Piano dei Servizi del P.G.T. ;
- il recupero dei piani terra esistenti nei complessi edilizi inseriti dal PGT in **zona A**;

Ravvisata pertanto la necessità, a fronte delle motivazioni suesposte, di provvedere ad estendere, ai sensi dell'art. 8 — comma 2 della L.R. 18/2019, **la stessa individuazione effettuata per gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti** anche agli interventi di recupero dei piani terra, essendo tale individuazione supportata e generata dalle medesime considerazioni e valutazioni, il tutto come riportato nell'elaborato cartografico "Individuazione ambiti di esclusione dalla possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati, nonché dei piani terra esistenti, ai sensi della L.R. n. 7/2017 e dell'art. 8 della L.R. n. 18/2019", allegato quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare 3 – "Città Futura" nella seduta del 23 aprile 2021;

Vista la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 7/2007 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 18/2019;

Visto il Piano di Governo del Territorio vigente ed in particolare gli elaborati dello studio geologico, idrogeologico e sismico elaborati ai sensi della D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011;

Vista la allegata planimetria che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del T.U.E.L.;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L.:

- sulla presente proposta di deliberazione il Dirigente del Settore Assetto e gestione del Territorio ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della stessa, allegato alla presente;
- non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con 22 voti favorevoli e 1 contrario (Brumana) espressi per appello nominale da 23 consiglieri presenti e votanti, accertati dal Segretario Generale e proclamati dal Vice Presidente del Consiglio;

DELIBERA

- 1) le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e si intendono qui richiamate;
- 2) **di estendere**, ai sensi dell'art. 8, comma 2, della legge regionale 18/2019, **la stessa individuazione effettuata per gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati** esistenti anche per gli interventi di recupero dei piani terra, essendo tale individuazione basata e conseguente alle medesime considerazioni e valutazioni;
- 3) **di escludere**, dall'applicazione delle disposizioni di cui alla legge regionale n. 7/2017 e dell'art. 8 della legge regionale n. 18/2019, sia per quanto relativo al recupero dei vani e locali seminterrati, sia per quanto attiene il recupero dei piani terra **gli ambiti individuati nella tavola A** "Individuazione ambiti di esclusione dalla possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati, nonché dei piani terra esistenti, ai sensi della L.R. n. 7/2017 e dell'art. 8 della L.R. n. 18/201", allegata come parte integrante della presente deliberazione;
- 4) di determinare la **seguinte casistica di esclusione dall'applicazione** dell'art. 8, comma 2, Legge Regionale n. 18/2019, relativamente al recupero dei piani terra esistenti:
 - a) i Beni culturali o paesaggistici vincolati ex L. 1089/39 e L. 1497/39 (ora D.Lgs. 42/2004), nonché gli Edifici o complessi edilizi di valore storico identitario, individuati dal Piano delle Regole nella Tav. RA06;
 - b) gli edifici aventi destinazione box-autorimessa, fatto salvo che nell'ambito della stessa proprietà sia individuata una superficie equivalente a parcheggio pertinenziale. Ove necessarie, le opere per adibire a parcheggio le aree così individuate dovranno essere espressamente previste nello stesso titolo edilizio delle opere di recupero dei piani terra ed eseguite contestualmente ad esse. L'agibilità degli spazi abitativi oggetto di detti titoli edilizi non potrà perfezionarsi se, alla data di presentazione della relativa SCIA, non verrà dimostrata l'effettiva realizzazione delle opere per la creazione di nuovi parcheggi;
 - c) il recupero dei piani terra degli immobili esistenti con destinazione d'uso produttiva ai fini residenziali;
 - d) gli interventi di recupero dei piani terra esistenti che comportano l'incremento del carico urbanistico esistente e che, non garantiscono la dotazione rispetto ai parametri di riferimento così come quantificati nel Piano dei Servizi del vigente P.G.T.;
 - e) i complessi edilizi inseriti dal PGT in **zona A**;
- 2) di dare atto che, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.r. 7/ 2017, per gli interventi di recupero fino a 100 mq di superficie lorda, anche nei casi di

cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione.

Il presente verbale viene sottoscritto come segue, con riserva di lettura ed approvazione in una prossima seduta consiliare.

IL VICE PRESIDENTE

F.TO. DANIELA LAFFUSA

**IL DOCUMENTO FIRMATO OLOGRAFO E' ACQUISITO
AGLI ATTI*

IL SEGRETARIO GENERALE

SANDRA D'AGOSTINO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo on line il 1 giugno 2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, come previsto dall'art. 124 del TUEL.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Sandra D'Agostino