



## Deliberazione di Consiglio Comunale

N.	42
Data	26/07/2017

Oggetto: RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 11 MARZO 2005 - PRESA D'ATTO AGGIORNAMENTO LEGGE REGIONALE N. 15 DEL 26 MAGGIO 2017

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **Duemiladiciassette** il giorno **ventisei** del mese di **Luglio** alle ore **21:00** nella sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, sono stati convocati alla seduta i Consiglieri Comunali.

Al momento della discussione del presente argomento iscritto all'ordine del giorno, è presente il Sindaco, **Sig. FILIPPO VERGANI** e sono presenti i seguenti Consiglieri comunali:

N	Componenti	Presente	N	Componenti	Presente
1	MATTEO FIGINI	S	9	LAURA CALDAN	S
2	PAOLO BONAFE'	S	10	ANDREA GASLINI	S
3	DANIELA SCANTAMBURLO	S	11	PASQUALE LAMANNA	S
4	JACOPO BENI	S	12	STEFANO ZINI	S
5	ROBERTA CERMENATI	S	13	SARA FRANZONI	S
6	GIULIA VERNANI	S	14	FERNANDO BORSANI	S
7	ILEANA GHIOTTO	S	15	STEFANO GUAGNETTI	S
8	NUNZIO DI BARI	S	16	SILVIA TESTON	S

Ne risultano presenti n. 17 e assenti n. 0

Assessori presenti:

N°	Componenti	Presente
1	FABRIZIO FIGINI	S
2	MATTEO FIGINI	S
3	CRISTINA RITA TAU	S
4	SONIA BOCCAFOGLIA	N
5	ANDREA DE SIMONE	S

Assiste il Segretario Generale **Dr. IVAN RONCEN**

Essendo legale il numero degli intervenuti il **Sig. PAOLO BONAFE'** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**Oggetto: RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 11  
MARZO 2005 - PRESA D'ATTO AGGIORNAMENTO LEGGE REGIONALE N. 15 DEL 26  
MAGGIO 2017**

**Premesso**

che l'art. 26 della Legge Regionale n. 15 del 26 maggio 2017, comma 1, lettere j) e k) modifica gli artt. 63, comma 4, e 64, comma 7 e 7bis, della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. in materia di recupero sottotetti a fini abitativi con i seguenti disposti:

- art. 63, comma 4: "Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della SIp complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 ottobre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 01 dicembre 2005, decorsi *tre anni* dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso";

- art. 64, comma 7, "*La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale*";

mentre all'art.64 viene aggiunto il comma 7bis: "*Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del D.P.R. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione*";

**Dato atto**

che la nuova formulazione dell'art. 64, comma 7, della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. concede ai Comuni la facoltà di deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;

che art. 64, comma 7, Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 prima dell'entrata in vigore dell'art. 26 della Legge Regionale n. 15 del 26 maggio 2017 concedeva ai Comuni la facoltà di deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione e che il Comune di Varedo con deliberazione di C.C. n.7 del 23 febbraio 2006 in titolo "Recupero sottotetti a fini abitativi: atto di indirizzo" aveva disposto la maggiorazione massima pari al venti per cento del contributo di costruzione dovuto solo in presenza di costituzione di nuove unità immobiliari;

**Considerato**

che si rende necessario adeguare gli atti di indirizzo per il recupero dei sottotetti a fini abitativi alle nuove disposizioni dell'art. Art. 26 della Legge Regionale n. 15 del 26 maggio 2017, comma 1, lettere j) e k)) e precisamente:

- il recupero dei sottotetti a fine abitativi, per le nuove costruzioni realizzate con Permessi di Costruire rilasciati successivamente al 31 ottobre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 01 dicembre 2005, sarà consentito decorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso;
- il contributo di costruzione dovuto sarà calcolato sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di ristrutturazione edilizia;
- la maggiorazione del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla

realizzazione di interventi di riqualificazione urbana e di arredo urbano, sarà corrisposto nella percentuale massima prevista del dieci per cento;

- ai sensi dell'art. 64, comma 7bis, della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o loro monetizzazione;
- gli ambiti/immobili esclusi dell'applicazione della norma del recupero dei sottotetti a fini abitativi rimangono quelli indicati nella deliberazione di C.C. n. 7 del 23 febbraio 2006 e precisamente:
  - immobili assoggettati a vincolo culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 (ex Legge n.1089 del 01 giugno 1939), poiché si ritiene prioritaria la conservazione del bene non solo sotto il profilo formale ma anche sotto il profilo del coerente utilizzo degli spazi;
  - immobili ricadenti nelle aree perimetrata in tinta rossa nella planimetria (All. A) allegata al presente atto deliberativo, in quanto ambiti ritenuti pregevoli sotto il profilo della continuità delle cortine edilizie sia verso aree pubbliche che private e quindi da preservare;
  - immobili ricompresi nell'ambito di lotti del Piano di Zona Consortile CIMEP poiché tale ipotesi è già prevista dalle delibere del Consiglio Direttivo CIMEP n. 184/1999 integrata dalla deliberazione Consiglio Direttivo n. 33/2003;
  - immobili ricompresi negli ambiti destinati all'agricoltura nel Piano di Governo del Territorio vigente, poiché si ritiene che in questi ambiti debba prevalere il mantenimento e la valorizzazione dell'attività agricola, contenendo lo sviluppo residenziale; costituisce eccezione la possibilità di realizzare il recupero del sottotetto dell'abitazione dell'imprenditore agricolo residente esclusivamente quale ampliamento dell'abitazione con l'esclusione della formazione di una nuova unità immobiliare;
  - Piani attuativi o altri strumenti di pianificazione anche di natura complessa e negoziata (es. PII, PRU, ecc.). le cui convenzioni e/o norme tecniche specifiche prevedano espressamente l'impossibilità di procedere al recupero abitativo dei sottotetti e/o attuare gli interventi descritti all'art. 64, comma 1, della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2015 e s.m.i.;
  - gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2015 e s.m.i. e che l'art. 8 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente prescrive la quantità minima di parcheggi privati dovuta per interventi di nuova costruzione; tali parcheggi potranno essere reperiti al piano terra dei fabbricati stessi, nell'area fondiaria in soprassuolo o sottosuolo;
  - solo qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere l'obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio, gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali, aggiornato annualmente dal comune, in analogia a quanto stabilito dall'art. 8, comma 6, delle disposizioni attuative del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente in merito alla monetizzazione delle aree a parcheggio; tale somma dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune da imputarsi sugli apposito capitolo in entrata ed uscita di bilancio;

#### **Visto**

il verbale della Commissione Lavori Pubblici ed Urbanistica del 19 luglio 2017;

#### **Ravvisata**

la competenza prevalente di quest'organo in ordine al presente provvedimento trattandosi di atto d'indirizzo in materia urbanistico-edilizia;

#### **Visti**

i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile resi rispettivamente dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale e dal Responsabile Settore Economico Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 18 agosto 2000 e s.m.i.;

### **Richiamato**

l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;  
la Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;  
Legge Regionale n. 15 del 26 maggio 2017

### **Visto**

lo Statuto dell'Ente;

### **Sentiti**

gli interventi e le dichiarazioni di voto dei consiglieri comunali intervenuti, il cui contenuto è riportato nel file audio-video pubblicato sul sito ufficiale del Comune di Varedo nella sezione "Il Consiglio Comunale" e nella registrazione audio che, successivamente alla sua trascrizione, verrà depositata agli atti;

Consiglieri comunali presenti n.17

**Voti favorevoli** n. 14

**Gruppi Consiliari:** "Lega Nord"; "Forza Italia"; "Fratelli d'Italia A.N", "Movimento 5 stelle"

**Voti contrari** n. 3

**Gruppi Consiliari:** "Insieme per Varedo Uniti per Varedo" (S.Zini, S.Franzoni, F.Borsani)

Il Consiglio Comunale

## **DELIBERA**

- 1) la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- 2) di dare atto che il recupero dei sottotetti a fine abitativi, per le nuove costruzioni realizzate con Permessi di Costruire rilasciati successivamente al 31 ottobre 2005, ovvero di Denunce di Inizio Attività presentate successivamente al 01 dicembre 2005, sarà consentito decorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso;
- 3) di disporre che il contributo di costruzione per interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti (comprensivo tanto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quanto del contributo commisurato al costo di costruzione) venga maggiorato del dieci per cento sia in presenza di costituzione di nuove unità immobiliari che in caso di ampliamento di unità immobiliari preesistenti;
- 4) di dare atto che detta maggiorazione del contributo di costruzione viene destinata obbligatoriamente, per espressa previsione dell'art. 64, comma 7, della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, arredo urbano e valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale da imputarsi sugli apposito capitolo in entrata ed uscita di bilancio;
- 5) di dare atto che ai sensi dell'art. 64, comma 7bis, il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa è esente dalla quota di contributo

commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione;

- 6) di escludere dalla possibilità di procedere al recupero abitativo di sottotetti esistenti i seguenti immobili/ambiti territoriali:
- immobili assoggettati a vincolo culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 (ex Legge n.1089 del 01 giugno 1939), poiché si ritiene prioritaria la conservazione del bene non solo sotto il profilo formale ma anche sotto il profilo del coerente utilizzo degli spazi;
  - immobili ricadenti nelle aree perimetrare in tinta rossa nella planimetria (All. A) allegata al presente atto deliberativo, in quanto ambiti ritenuti pregevoli sotto il profilo della continuità delle cortine edilizie sia verso aree pubbliche che private e quindi da preservare;
  - immobili ricompresi nell'ambito di lotti del Piano di Zona Consortile CIMEP poiché tale ipotesi è già prevista dalle delibere del Consiglio Direttivo CIMEP n. 184/1999 integrata dalla deliberazione Consiglio Direttivo n. 33/2003.
  - immobili ricompresi negli ambiti destinati all'agricoltura nel Piano di Governo del Territorio vigente, poiché si ritiene che in questi ambiti debba prevalere il mantenimento e la valorizzazione dell'attività agricola, contenendo lo sviluppo residenziale; costituisce eccezione la possibilità di realizzare il recupero del sottotetto dell'abitazione dell'imprenditore agricolo residente esclusivamente quale ampliamento dell'abitazione con l'esclusione della formazione di una nuova unità immobiliare;
  - Piani attuativi o altri strumenti di pianificazione anche di natura complessa e negoziata (es. PII, PRU, ecc.). le cui convenzioni e/o norme tecniche specifiche prevedano espressamente l'impossibilità di procedere al recupero abitativo dei sottotetti e/o attuare gli interventi descritti all'art. 64, comma 1, della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2015 e s.m.i.;
- 7) di dare atto che gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2015 e s.m.i. e che l'art. 8 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente prescrive la quantità minima di parcheggi privati dovuta per interventi di nuova costruzione; tali parcheggi potranno essere reperiti al piano terra dei fabbricati stessi, nell'area fondiaria in soprasuolo o sottosuolo;
- 8) di dare atto che solo qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere l'obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio, gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali, aggiornato annualmente dal comune, in analogia a quanto stabilito all'art. 8, comma 6, delle disposizioni attuative del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente in merito alla monetizzazione delle aree a parcheggio; tale somma dev'essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune da imputarsi sugli apposito capitolo in entrata ed uscita di bilancio;
- 9) di dare atto che la presente deliberazione ricomprende/modifica/integra e sostituisce gli indirizzi per il recupero dei sottotetti a fine abitativi di cui alla precedente deliberazione di C.C. n. 7 del 23 febbraio 2006 "Recupero sottotetti a fini abitativi: atto di indirizzo"; si da atto inoltre di conseguenza che negli atti in cui viene richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 23.02.2006 è da leggersi sostituita con la presente;
- 10) di dare mandato al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale, di dare pubblicizzazione alla cittadinanza, della presente deliberazione, mediante la pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente;

Quindi il Presidente del Consiglio pone ai voti l'immediata eseguibilità del presente atto

Consiglieri comunali presenti n.17

**Voti favorevoli n.17**

il Consiglio comunale con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, dichiara il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267 18 agosto 2000 s.m.i. al fine di ottemperare in tempi brevi alle facoltà demandata al Comune dall'art. 26, lettera k), dalla Legge Regionale n. 15 del 26 maggio 2017 che modifica l'art. 64, comma 7, della Legge Regionale n.12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. per l'applicazione della maggiorazione dei contributi di costruzione per il recupero a fine abitativi dei sottotetti.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

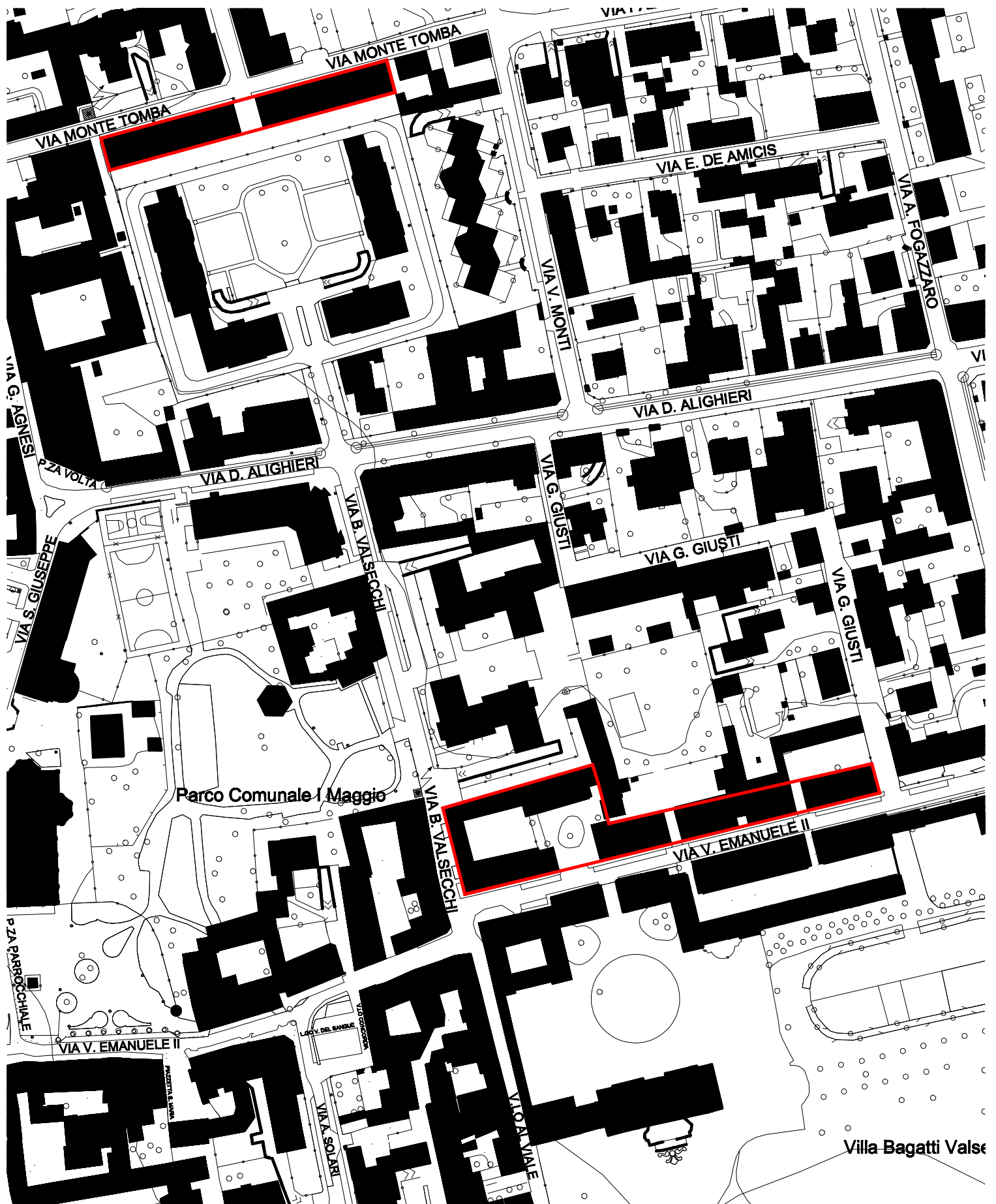
Il Segretario Generale

Dr. IVAN RONCEN

Il Presidente

PAOLO BONAFE'

# Allegato A





Città di Varedo

**Settore ECONOMICO FINANZIARIO**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

**TIPO ATTO: PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 11 MARZO 2005 - PRESA D'ATTO AGGIORNAMENTO LEGGE REGIONALE N. 15 DEL 26 MAGGIO 2017**

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità contabile **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° **184985** del **17/07/2017**

Data 20/07/2017

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario

**Dott. Roncen Ivan**





Città di Varedo

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**TIPO ATTO:** PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 11 MARZO 2005 - PRESA D'ATTO AGGIORNAMENTO LEGGE REGIONALE N. 15 DEL 26 MAGGIO 2017

*Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° **184985** del **17/07/2017***

*Data 20/07/2017*

**IL RESPONSABILE SETTORE LAVORI  
PUBBLICI E  
PIANIFICAZION  
E  
TERRITORIALE**

*Bellè Mirco*

## Certificato di Pubblicazione

Io sottoscritto Segretario Comunale, su conforme attestazione del Messo Comunale, certifico che copia della deliberazione di Consiglio n° **42** del **26/07/2017** è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune il 31/07/2017 ove rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 31/07/2017 al 15/08/2017 ai sensi dell'art. 124, comma 1 del Tuel/DLgs 267/2000.

Dalla Residenza Municipale addì, 31/07/2017

IL SEGRETARIO GENERALE

---

Ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000 la Deliberazione n° **42** del **26/07/2017** è esecutiva dal **26/07/2017**.

---