



COMUNE DI INDUNO OLONA
(Provincia di Varese)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N°24

C O P I A

OGGETTO: LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 7 DEL 10 MARZO 2017 "RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI" - AMBITO DI ESCLUSIONE - APPROVAZIONE

L'anno **duemiladiciassette**, addì **venticinque** del mese di **Luglio** alle ore 20:30, si è riunito in seduta ordinaria, nella sala civica "Marino Bergamaschi", su convocazione del Presidente, il Consiglio Comunale composto dai Signori:

CAVALLIN MARCO	SINDACO	Presente
MARIN EMANUELE	CONSIGLIERE	Presente
COLOMBO MAURIZIO	CONSIGLIERE	Presente
ZAINI CECILIA	CONSIGLIERE	Presente
FILPA MONICA	CONSIGLIERE	Assente
COLOGNESE MONICA	CONSIGLIERE	Presente
CROSTA FRANCESCA	CONSIGLIERE	Presente
BIANCO ANDREA	CONSIGLIERE	Presente
DAL MAGRO ROBERTO	CONSIGLIERE	Assente
SANDRINI MIRKO	CONSIGLIERE	Presente
MASSARI MIRELLA	CONSIGLIERE	Presente
TORTOSA MAURIZIO	CONSIGLIERE	Presente
MAJORANA ALESSANDRA	CONSIGLIERE	Presente
FERRAZZI ROSA	CONSIGLIERE	Presente
BRENNA ANDREA	CONSIGLIERE	Presente
ANGELINI LUCIANO	CONSIGLIERE	Assente
GANDINI TEODORA MARIA	CONSIGLIERE	Presente

Partecipa, con le funzioni di legge, il Segretario Generale DOTT. DIEGO BARBERIS .

Il Sig. Mirko Sandrini assume la presidenza, e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato. Partecipano, senza diritto di voto, gli Assessori esterni Stefano Redaelli e Claudio Andreoletti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Arch. Maurizio Colombo - Assessore all'Urbanistica

Il 10 marzo di quest'anno il Consiglio Regionale ha approvato la legge 7/2017 avente ad oggetto: recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario e commerciale.

Ora, secondo la legge, per seminterrato si intende il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Specifico questa cosa perché nel nostro Piano di Governo del Territorio, invece, il seminterrato ha caratteristiche diverse. Però, evidentemente, in questo caso prevarrà la norma regionale.

Ora, la legge, all'articolo 4, recita che entro il termine perentorio di 120 giorni dall'entrata in vigore della legge, i Comuni, con deliberazione di Consiglio Comunale motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria o di difesa del suolo o di rischio idrogeologico, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della citata legge regionale.

Pertanto, questa sera, la delibera prevede di escludere dall'applicazione della legge regionale gli ambiti territoriali individuati nelle classi seconda C (seconda C si intende aree caratterizzate da rischio idraulico medio moderato) e terza C (quindi aree caratterizzate da rischio idraulico elevato), riportate nella Tavola 4 "Carta della fattibilità geologica e delle azioni di piano" allegate al vigente Piano del Governo Territorio, in relazione appunto alle previsioni di rischio idraulico, che per tali ambiti sono appunto rilevate importanti.

Si delibera inoltre di escludere dall'applicazione della legge regionale gli Ambiti Territoriali sottoposti a vincolo paesaggistico, secondo il decreto legislativo 42/2004, che ha sostituito la vecchia legge 1497 del '39.

Questi Ambiti, come individuati nella specifica tavola numero 2 del Piano delle Regole, è definita "Carta dei Vincoli", e comunque come indicato nei decreti ministeriali di apposizione puntuale del vincolo di salvaguardia e tutela dei compendi immobiliari dal punto di vista paesaggistico.

Questo, in sintesi, l'argomento su cui il Consiglio è chiamato a deliberare.

Sandrini - Presidente

Grazie Vice Sindaco, se qualche consigliere ha bisogno di delucidazioni.

Prof.ssa Rosa Ferrazzi - Capogruppo "La Casa di Tutti"

Sì. Io stavo vedendo le esclusioni.

Per quanto riguarda il discorso del "rischio allagamento", ho capito benissimo e mi sembra una cosa molto sensata.

Invece, riguardo al secondo punto, in premessa si dice: "Ritenuto inoltre di escludere (alla fine di pagina 1) dall'applicazione della legge regionale gli Ambiti Territoriali sottoposti a vincolo paesaggistico" e cita la legge 1497 del '39 (che è ancora un Regio Decreto suppongo) oggi Decreto Legislativo 42 del 2004.

Allora, io non ho capito una cosa, in premessa sembrerebbe - poi mi dica lei se ho capito o meno - che vengano esclusi solo se il recupero dei vani seminterrati sia previsto per uso terziario o commerciale.

Quindi potrebbe essere permesso il recupero per fini abitativi? Perché dice "laddove (a parte il "là dove") l'applicazione della legge regionale prevede il riferimento di aree per servizi se il recupero dei vani seminterrati sono previsti ad uso terziario o commerciale" (a parte l'italiano).

Invece poi, in delibera ...

Arch. Colombo: sul fatto che la formulazione non sia chiara, condivido.

Prof.ssa Ferrazzi: cioè, sembrerebbe che per gli Ambiti Territoriali sottoposti a vincolo paesaggistico sia esclusa l'applicazione della legge regionale solo se il recupero dei vani seminterrati è previsto ad uso terziario o commerciale.

Questa cosa però non viene riportata poi in delibera, perché si parla di escludere tout court.

Io sono andata a vedere, ho cercato di capire, quali fossero queste zone previste nella tavola 02.

Prima di tutti mi domando se la Tavola 02 sia attendibile perché ho visto che comprende il Castello Medici, Villa Castiglioni, Villa Pirelli. Villa Tiana per esempio no, quindi sarebbe esclusa da questo vincolo.

E poi, un'altra cosa, parlando di vincoli paesaggistici, l'articolo citato del decreto legislativo 42 del 2004, parla di vincoli anche fluviali. Dice che sono: di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo titolo i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 metri. Quindi vuol dire, che so io, che una casa di via Monte Legnone - che è a 150 metri in verticale sopra l'Olonza - sarebbe esclusa? Mi sembra un po' una follia.

150 metri vuol dire che si esclude dalla possibilità di usufruire di questa legge regionale una parte molto ampia del territorio. Penso appunto a via Monte Legnone, che dista dall'Olonza 150 metri, ma è 150 metri in verticale, non in orizzontale.

Mi sembra veramente esagerato.

Quindi si potrebbe fare a Villa Tiana e non, per esempio, nelle case di via Monte Legnone.

Mi sembra veramente un'incongruenza.

Arch. Colombo

Magari rispondiamo puntualmente di volta per volta, visto che poi le legge in sé - poi se volete possiamo anche elencarle - ma l'elenco delle ambiguità della norma è lungo e comunque è stata colta una delle ambiguità.

Purtroppo la legge prevede che questi seminterrati debbano essere utilizzati per residenza, terziario o commerciale, e, nell'esclusione, non ci consente di discriminare tra le tre destinazioni.

Ora, il fatto di escludere (e stiamo parlando dell'aspetto paesaggistico, siamo in questo ambito) le aree che poi sono espressamente vincolate per decreto, per cui lì sta la differenza tra gli Ambiti di cui parliamo che fondamentalmente sono le ville storiche in centro al paese, il verde centrale del paese, il Castello Medici) sono comunque non le aree che sono vincolate diciamo paesaggistiche "per legge", come ad esempio l'ex Galasso di cui mi citava lei cioè i 150 metri dal fiume, non sono quelle.

Siamo andati ad identificare semplicemente quelli che hanno un decreto imposto, come del resto è specificato nel testo che vi ho letto. Quindi, gli Ambiti paesaggistici, che in seguito a questa normativa sono esclusi dall'applicazione, sono molto limitati e sono contenuti negli ambiti che sono vincolati per legge, cioè con un apposito decreto. Villa Tiana no. (*Voci in lontananza*)

Dopo di che cosa dire? Invece è interessante spiegare ad esempio perché (perché uno giustamente potrebbe chiedersi, io me lo sono chiesto) visto che stiamo parlando di un recupero di un seminterrato, quindi di un volume all'interno di un edificio, perché la legge ci viene a parlare di una compatibilità paesaggistica, che come tutti possiamo intuire, è relativo all'aspetto esteriore degli edifici e delle aree circostanti.

Qui il problema, che giustamente l'ufficio ha sottolineato e che condivido, è che comunque la residenza ci poteva stare, secondo logica vi dirò, ma purtroppo non possiamo fare differenze, è che nel momento in cui si va a utilizzare una superficie per un utilizzo continuato e con una certa destinazione, si ha comunque un carico urbanistico tradotto in necessità di parcheggi, servizi nelle aree circostanti e queste chiaramente sono difficilmente compatibili nel caso di un immobile che ha un vincolo paesaggistico espresso con decreto. Quindi in questo senso sono stati esclusi questi ambiti.

Spero adesso di aver chiarito meglio la natura della scelta fatta.

Sul fatto di non poter discriminare, soprattutto sotto questo aspetto, una destinazione d'uso residenziale, che effettivamente ha un impatto diverso rispetto a una destinazione terziario-commerciale, purtroppo la norma non ci dà questa possibilità, perché l'articolo 4 non ci dà questa possibilità di fare differenze.

Ferrazzi: sì, ma la differenza tra la premessa e quello che c'è in delibera, diceva "di escludere il terziario commerciale", mentre poi dice di "escludere" e basta. E' un errore?

Colombo: viene escluso tutto. Quando si esclude, si esclude. L'unica possibilità che abbiamo è di escludere dall'applicazione della legge certi ambiti del territorio.....

Ferrazzi: perché dice "laddove l'applicazione prevede il reperimento di aree per servizi", se il recupero ...

Colombo: laddove intende dire ciò che vi ho cercato di illustrare, nel senso che nel momento in cui, visto che queste destinazioni richiedono degli spazi fondamentalmente funzionali alla loro attività, questo è ritenuto incompatibile con l'aspetto paesaggistico, per cui sono state escluse. Convengo con voi che poteva essere scritto in modo più chiaro questo concetto, però questa è la sostanza.

Sandrini: altri interventi? Tutto chiaro? Passiamo alle dichiarazioni di voto.

Dott.ssa Teodora Maria Gandini - Consigliere "Cambiamo Induno"

Posto che ho letto tutta la legge, che ho anche qui, mi sembra una buona legge, quindi io non mi sto astenendo dall'approvazione di questa legge che trovo assolutamente chiara e comunque verosimile nel recupero dei seminterrati, purtroppo la delibera io non l'ho mica capita tanto. Mi sembra un po' pastrugnata, poteva essere, come dice l'Assessore, scritta meglio e forse valeva la pena di scriverla meglio. Per cui io in questo caso mi astengo.

Prof.ssa Rosa Ferrazzi - Capogruppo "La Casa di Tutti"

Valeva la pena di scriverla meglio soprattutto perché arriviamo, come sempre, all'ultimo giorno utile del termine perentorio, perché si era parlato di fare il Consiglio Comunale il giorno 28, e il dottor Angelini aveva garantito che sarebbe stato presente e ci avrebbe fatto piacere visto che tra di noi è quello che di bilancio ne capisce di più, e invece non ha potuto essere presente perché aveva già previsto ... insomma, per motivi personali, e abbiamo saputo che il Consiglio Comunale sarebbe stato anticipato perché c'era da approvare questo documento. Documento che molti altri Comuni hanno approvato per tempo perché è stato pubblicato sul BURL il 13 marzo, quindi arriviamo sempre all'ultimo minuto.

Magari sarebbe stato opportuno arrivare con una cosa più chiara e scritta meglio.

Quindi anche il nostro voto è di astensione, non tanto per critiche nei confronti della legge regionale, ma per il modo con cui alla fine questo argomento è stato trattato e portato al Consiglio.

Ing. Emanuele Marin - Capogruppo "Viviamo Induno Olona"

L'intervento del Consigliere Ferrazzi mi dà la possibilità invece di esprimere il mio parere che è un po' divergente. Apprezzo sicuramente il tentativo di Regione Lombardia di trovare delle soluzioni per diminuire il consumo di suolo e per incentivare la ristrutturazione edilizia, sinceramente lo fa con una legge che, come abbiamo visto, è poco comprensibile, ha diverse incongruenze e, permettetemi la battuta, punta a fare questo cercando di stimolare a farci andare a vivere in cantina.

Riguardo alle tempistiche vorrei semplicemente dire che noi, per maggio e giugno non abbiamo fatto Consigli Comunali e l'ultimo Consiglio Comunale utile in cui avremmo potuto recepire questa norma sarebbe stato quello di fine marzo, quindi con circa due settimane di tempo, ma evidentemente, dato che Regione Lombardia non ha deciso completamente come definire le linee per l'applicazione della legge, ma ha lasciato ai Comuni l'onere di dover definire gli ambiti dove poterla applicare o meno, ovviamente sono stati necessari degli studi e dell'intervento da parte degli uffici per cercare quantomeno di capire cosa volesse dire la normativa, e poi di dare una delibera che fosse applicabile.

Quindi esprimo parere favorevole al punto, sebbene la normativa regionale abbia diversi punti non positivi.

Sandrini - Presidente: andiamo pertanto a votare

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che in data 10 marzo 2017 il Consiglio Regionale ha approvato la Legge n. 7/2017 avente ad oggetto "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" con l'obiettivo di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera;

CHE entro il termine perentorio di centoventi giorni dall'entrata in vigore della L.R. n. 7/2017 i Comuni, con deliberazione di Consiglio Comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della citata L.R.;

CHE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28 settembre 2007 è stato approvato il piano di Assetto e la valutazione di Rischio Idraulico delle fasce fluviali del fiume Olona riferite agli ambiti all'interno del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, individuata dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), andando così a ridefinire i diversi livelli di rischio legati a ben precise criticità;

CHE la Tav. n. 4 "Carta della fattibilità geologica e delle azioni di piano" dello studio geologico allegato al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Induno Olona, ha recepito le valutazioni sui livelli di rischio idraulico di dette aree, suddividendole in specifiche sottoclassi omogenee caratterizzate da rischio idraulico medio, moderato ed elevato, potenzialmente allagabili in occasione di eventi meteorici eccezionali in prossimità dell'alveo del fiume Olona;

CHE il Piano di Governo del Territorio individua nelle tavole di azionamento ville e/o palazzi d'epoca storica, compresi parchi e giardini annessi, aventi caratteristiche architettoniche e paesaggistiche di pregio, che sono tutelati per il loro valore paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ambiti rappresentati nella specifica tavola dei vincoli quale documento grafico costitutivo del Piano delle Regole (Tav.PR.02);

CHE tale individuazione è riferita a diversi compendi immobiliari presenti sul territorio di Induno Olona che scaturiscono da puntuali "decreti di vincolo" resi dal Ministero competente in materia di protezione delle bellezze naturali sottoposte a tutela paesistica aventi notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, oggi D. Lgs.n. 42/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, commerciale e terziario, va ad interessare fabbricati dove per seminterrato si intende *"il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza dell'edificio"* comportando così, la dove applicabile, l'uso di vani "abitabili" con permanenza continua di cose e persone;

RITENUTO di escludere dall'applicazione della L.R. n. 7/2017 gli ambiti territoriali individuati nelle sottoclassi IIC e IIIC della tavola 4 "Carta della fattibilità geologica e delle azioni di Piano", allegata al vigente Piano di Governo del Territorio, in relazione alle previsioni di rischio idraulico che, per tali ambiti, sono state rilevate;

CONSIDERATO che la presenza di rischi per cose e persone legati ad eventi meteorologici, fatti rilevare all'interno di alcuni ambiti della vigente pianificazione idrogeologica, non può essere disattesa da previsioni urbanistiche, ma, viceversa, salvaguardata per l'interesse generale che tali documentanti sottintendono;

RITENUTO inoltre di escludere dall'applicazione della L.R. n. 7/2017 gli ambiti territoriali sottoposti a vincolo paesaggistico ex Legge n. 1497/1939, oggi D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., come individuati nella specifica tavola TAV.PR.02 "Carta dei Vincoli di Piano" e comunque, nei decreti ministeriali di apposizione puntuale del vincolo di salvaguardia e tutela dei compendi immobiliari, riconosciuti negli stessi decreti di interesse generale per il loro valore paesistico, la dove l'applicazione della

L.R. n. 7/2017 prevede il reperimento di aree per servizi se il recupero dei vani seminterrati sono previsti ad uso terziario o commerciale;

VISTO l'art. 4, comma 1, della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017;

VISTO il vigente Piano di Governo del Territorio efficace a far data dal 02 aprile 2014;

VISTA la classificazione P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA);

CONSIDERATO CHE è stato pubblicato sul sito internet istituzionale lo schema della presente deliberazione, corredato dei relativi allegati, c/o l'apposita sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi e per gli effetti dell'art. 39, del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 e s.m.i., ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione;

DATO ATTO che è stato acquisito parere favorevole di regolarità tecnica dal Responsabile del Settore Territorio di cui all'art. 49, comma 1 del TUEL del 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

PER propria competenza ai sensi dell'art. 20 dello Statuto Comunale e dell'art. 42 del TUEL 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

TUTTO CIO' PREMESSO E RICHIAMATO quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON voti palesemente espressi: 10 favorevoli, nessun contrario, e 4 astenuti (Ferrazzi, Majorana, Brenna, Gandini), essendo n. 14 i consiglieri presenti di cui 10 votanti e 4 astenuti.

DELIBERA

1. di APPROVARE le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di ESCLUDERE dall'applicazione della L.R. n. 7/2017 "Recupero dei vani e locali seminterrati" gli ambiti territoriali individuati nelle sottoclassi "IIC" e "IIIC" nella tavola n. 4 "Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano", allegata al presente provvedimento, denominati rispettivamente "Aree caratterizzate da rischio idraulico medio o moderato" e "Aree caratterizzate da rischio idraulico elevato", indipendentemente dalle previsioni urbanistiche disciplinate dal Piano delle Regole;
3. di ESCLUDERE dall'applicazione della L.R. n. 7/2017 "Recupero dei vani e locali seminterrati" tutti gli ambiti territoriali individuati con specifico segno grafico nella tavola n. TAV.PR.02 "Carta dei vincoli di Piano", allegata al presente provvedimento, sottoposti a vincolo paesaggistico ex Legge n. 1497/1939 oggi D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
4. di DARE ATTO dell'esecuzione di quanto previsto dal D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i. in materia di trasparenza.

Con separata e successiva votazione, palesemente espressa, e con voti 10 favorevoli, nessun contrario e 4 astenuti (Ferrazzi, Majorana, Brenna, Gandini) la presente deliberazione viene dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L. del 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere agli adempimenti previsti dalla L.R. n. 7/2017.



COMUNE DI INDUNO OLONA
Varese

Allegato alla deliberazione del
C.C. n. 24 del 25/07/2017

**PARERI DEI RESPONSABILI DEI SERVIZI INTERESSATI A NORMA
DELL'ART. 49 DEL T.U.E.L. 18.08.2000, N. 267**

PROVVEDIMENTO:

LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 7 DEL 10 MARZO 2017 "RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI" - AMBITO DI ESCLUSIONE - APPROVAZIONE

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA

Parere **FAVOREVOLE** sulla regolarità tecnica del presente atto.

Il Responsabile del Settore Territorio
F.to Arch. Massimo Collitorti

18/07/2017

Del che si è redatto il presente verbale che viene appresso sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. DIEGO BARBERIS

IL PRESIDENTE
F.to RAG. MIRKO SANDRINI

PROT. n. __11104/2017__

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che il presente verbale viene pubblicato, in data odierna, per rimanervi per quindici giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

Nello stesso giorno in cui è stato affisso all'Albo pretorio, il presente verbale viene comunicato con elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. del 18.08.2000, n. 267.

Lì, ____23/08/2017____

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMM.VO
f.to Dott. Diego Barberis

E' copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo

Lì, ____23/08/2017____



IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMM.VO
Dott. Diego Barberis

Diego Barberis

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 25/07/2017

⇒ per decorrenza del termine di cui all'art.134, comma 1, del T.U.E.L. 267/2000.

⇒ perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L. 267/2000;

Lì, ____23/08/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMM.VO
f.to Dott. Diego Barberis
