

# COMUNE DI LUZZANA

Provincia di Bergamo

Cod. Ente 10133

**DELIBERAZIONE N 33 DEL 15 OTTOBRE 2009**

**COPIA**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA APPLICAZIONE DELLA L.R. N° 13 DEL 16 LUGLIO 2009 “AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA”**

L'anno **DUEMILANOVE** addì **QUINDICI** del mese di **OTTOBRE** alle ore **20.30** nella sala delle adunanze.

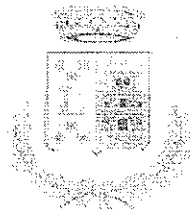
Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente D.Lgs. 18.08.2000, N° 267, vennero oggi convocati in seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

		PRES.	ASS.
<i>BELUZZI</i>	<i>Ivan</i>	X	
<i>VERRI</i>	<i>Eusebio</i>	X	
<i>CASALI</i>	<i>Matteo</i>	X	
<i>FACCHINETTI</i>	<i>Maurizio</i>	X	
<i>ZAPPELLA</i>	<i>Marco</i>	X	
<i>GHILARDI</i>	<i>Michele</i>	X	
<i>TERZI</i>	<i>Fabio</i>	X	
<i>ZAPPELLA</i>	<i>Michele</i>	X	
<i>BETTONI</i>	<i>Enrichetta</i>	X	
<i>MELI</i>	<i>Massimiliano</i>	X	
<i>VALENTI</i>	<i>Lionello</i>	X	
<i>COLOMBI</i>	<i>Sergio</i>	X	
<i>BONETTI</i>	<i>Damiano</i>	X	
<b>TOTALI</b>		<b>13</b>	<b>0</b>

Partecipa il Segretario Comunale **ALFIERI Dott. Antonino**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Sig. Arch. BELUZZI Ivan – Sindaco** – assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



# **COMUNE DI LUZZANA**

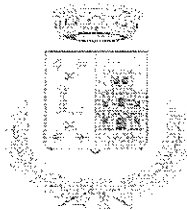
*Provincia di Bergamo*

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 15 OTTOBRE 2009**

**Oggetto: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA APPLICAZIONE DELLA L.R. N° 13 DEL 16 LUGLIO 2009 “AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA**

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, ai sensi e per gli effetti del 1° Comma dell'Art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 N° 267, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to Leoni Arch. Fulvio



# COMUNE DI LUZZANA

Provincia di Bergamo

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che questo Comune è munito di P.R.G.. nell'ambito del P.R.G. intercomunale del Territorio dell'Unione Media Val Cavallina, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 25 gennaio 2005;

PRESO ATTO che:

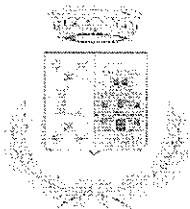
- il Consiglio Regionale ha approvato la L.R. n. 13 del 16/07/2009 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia", pubblicata sul BURL n.28, II° supplemento ordinario, del 17 luglio 2009;
- il provvedimento si prefigge la contribuzione al rilancio del comparto economico dell'edilizia attraverso una casistica di riqualificazione architettonica, ambientale e dell'efficienza energetica degli edifici;
- tale casistica, prevede una articolazione di interventi di sostituzione e/o ampliamenti delle preesistenze edilizie ultimate in epoca antecedente al 1° aprile 2005, su cui concedere, principalmente a fronte della loro riqualificazione, incrementi significativi di cubatura in deroga ai limiti ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché una riduzione del contributo per gli oneri di urbanizzazione e/o del costo di costruzione;
- la norma, ha carattere finanziario speciale, in quanto misura non pianificatoria bensì legata alla congiuntura economica, avrà una efficacia temporale di 18 mesi a decorrere dal 16 ottobre 2009;
- all'art.5 commi 4 e 6 è data facoltà ai Comuni, sia di individuare "parti del territorio" nelle quali non trovano applicazione le disposizioni in essa contenute sia fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della legge rispetto alla necessità di reperire spazi per parcheggi pertinenziali e verde; sia riconoscere una riduzione del contributo di costruzione dovuto;
- la facoltà di esclusione, può essere esercitata, in maniera puntuale e motivata, con deliberazione del Consiglio Comunale, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 così come dispone l'art. 5 comma 6;
- l'art.5 comma 5 della L.R. N. 13/2009 dispone che " *In sede di formazione o adeguamento del piano di governo del territorio, il comune verifica l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche e servizi urbani indotto dalla attuazione della presente legge.*";

FATTO PRESENTE che:

in generale, va detto che l'analisi e la valutazione del paesaggio e dell'ambiente sono elementi costitutivi e fondanti per 1) la realizzazione delle scelte urbanistiche le quali, a loro volta dovrebbero avere quale unico denominatore la loro sostenibilità ambientale; la stessa legge 12/2005 recita: "il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione di territorio stesso";

2) per quanto riguarda le peculiarità del territorio e le previsioni in essere:

2/a) lo Studio Paesistico di dettaglio richiesto dall'art.50 dalle N.T.A. del PTCP individua percorsi, con ottici, orizzonti visuali, che potranno determinare nel PGT norme di salvaguardia delle visuali più interessanti; in esso vi sono, tra l'altro, le seguenti indicazioni relative a possibili interventi da



## COMUNE DI LUZZANA

Provincia di Bergamo

attuare sul territorio dell'Unione per salvaguardare e riqualificare gli elementi di spicco del contesto:

- la valorizzazione dei segni distintivi di interesse storico-culturale;
  - il mantenimento della viabilità di interesse paesistico oggetto di attenzione per la qualità percettiva del paesaggio;
  - il mantenimento dei varchi di connessione ecologica e di qualità percettiva;
  - il reinserimento coerente al contesto dei fabbricati artigianali ed industriali nell'ambito locale.
- In proposito così recita lo Studio Paesistico:

*“La valorizzazione dei segni distintivi di interesse storico-culturale rappresenta un intervento di primaria importanza. I centri storici dei tre comuni, pur nella varietà delle singole tipologie edilizie, sono contraddistinti dalla continuità e dalla compattezza dell'immagine architettonica. Più nel dettaglio si tratta non solo di edifici del centro*

*storico in sé, ma della struttura morfologico-insediativa e del rapporto che storicamente si è determinato con il territorio circostante. Appare elevato, infatti, il rischio che tali caratteri peculiari vengano cancellati a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, di ampliamento per addizione o di trasformazioni del tessuto edilizio; da qui l'esigenza di intraprendere un'azione di riqualificazione degli spazi urbani maggiormente significativi.*

*Unitamente a questa tipologia di intervento occorre intervenire sui percorsi di interesse paesistico al fine di mantenere, e dove possibile migliorare, la qualità percettiva del paesaggio. A tal fine si dovrà favorire la salvaguardia di tali tracciati, intervenendo allo scopo di non compromettere la percezione paesistica dai punti privilegiati di osservazione. Più nel dettaglio dovranno essere salvaguardate le direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico (crinali, boschi, etc.) e dei singoli elementi e mete ottiche fruibili dal percorso, evitando ogni compromissione dei punti e dei percorsi di interesse paesistico e panoramico e delle condizioni di visibilità.*

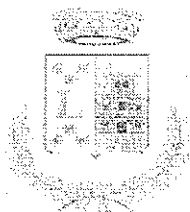
*Va salvaguardata in particolare la “veduta” su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali.*

Relativamente alla terza tipologia d'intervento, all'interno del territorio dell'Unione della media Valle Cavallina, sono stati identificati diversi varchi di connessione ecologica e di qualità percettiva, che proprio per la loro natura intrinseca permettono la migrazione della fauna.....aumentando il grado di biodiversità complessivo.....

*I varchi, inoltre, aumentano in maniera rilevante il valore estetico del paesaggio grazie alla presenza di punti del paesaggio grazie alla presenza di punti di osservazione privilegiati.”;*

2/b) gli stessi Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) e Paesistico Regionale (PTPR) richiamano l'attenzione sulla necessità di contenere i processi di degrado e di compromissione del fondovalle interessato dalla conurbazione sviluppata lungo l'asse della S.S.n. 42 del Tonale che ha originato “frange urbane” su cui operare la possibile riqualificazione;

3) per quanto riguarda le previsioni del vigente PRG va detto, in generale, che buona parte delle potenzialità di attività edilizia esplicabile in termini di riqualificazione, di ampliamento, interstiziale ai tessuti edilizi residenziali e produttivi consolidati e di recupero del costruito in genere, è inutilizzata o sottoutilizzata; nel dettaglio:



## COMUNE DI LUZZANA

Provincia di Bergamo

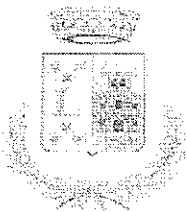
- significative deroghe agli indici di edificabilità, come ampliamenti *una tantum* (+20% e oltre in alcuni casi) sono ammesse nelle zone residenziali B1 consolidate;
  - l'indice di edificabilità delle zone produttive è consistente ( 0,80 – 1,00 mq di Slp (superficie lorda di pavimento) /mq area, con una Sc (superficie coperta) dal 50 al 60% dell'area);
  - per le zone agricole, affini e boschive sono consentiti frequentemente incrementi della cubatura e/o della Sc di edifici isolati privi di prescrizioni specifiche;
  - per ogni nucleo storico è assegnato uno specifico grado di intervento, in particolare, in corrispondenza del grado 5° è ammessa la riedificazione;
  - per quanto riguarda le attività economiche, il recupero dei piani seminterrati non è escluso a priori dal Regolamento Locale di Igiene, ma occorre porre adeguata attenzione agli esiti della campagna condotta dalla ASL di monitoraggio della concentrazione del gas radon;
  - limitazioni, da intendersi – come *strumento di tutela attiva del territorio* - derivano dalla oggettiva presenza dei “vincoli” di legge propriamente detti, ivi inclusi la difesa dal rischio idraulico e geologico e quindi non sono dipendenti dalle scelte politiche di piano;
  - modesto è il numero di interventi per i quali è richiesto il Piano di Recupero o Piani Attuativi comunque denominati; in particolare si prefiggono di “ricucire” margini urbani sfrangiati e ricompattare tessuti edilizi disomogenei;
  - esigua o quasi nulla, finora, è la capacità ricettiva e turistica del territorio dell'Unione anche perché le politiche di promozione in tal senso necessitano di consistente opera di recupero e valorizzazione delle risorse ambientali presenti;
- 4) le vulnerabilità dei siti sono già state evidenziate nel preliminare del Rapporto Ambientale della VAS del D.d.P. preliminare del P.G.T.;

5) per quanto riguarda la misura del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), risulta che:

- come evidenziato nello studio del PGT, è attualmente modesta e tendenzialmente inferiore a quella praticata dai Comuni della Valle Cavallina, non raggiungendo il 50% delle spese indotte;
- potrebbe essere opportuno aggiornarle e rimodularle a breve mediante una articolazione più ampia delle tipologie e delle finalità di intervento;

CONSIDERATO, per quanto sopra rappresentato, che, *in linea generale*, per quanto riguarda la pianificazione urbanistica:

- l'attuale strumento generale, di per sé, offre buone possibilità di attività edilizia, oltre le misure anti-congiunturali auspiccate dal legislatore e, in relazione ai vincoli e alle specificità del territorio, non può dirsi restrittivo rispetto alle esigenze rappresentate; nello stesso senso va, nelle sue componenti strategiche, la bozza del PGT in fase di adozione;
- nella stessa Legge Regionale n.13/2009 è fatto divieto di cumulo delle deroghe e dei benefici previsti, principio che verrebbe localmente disatteso stante le deroghe già contenute negli strumenti urbanistici per gli ambiti consolidati e sia perché altre deroghe sono contenute nella L.R. 12/2005 con riferimento al *recupero dei sottotetti*, ai *cd.” bonus volumetrici*, al contenimento dei consumi energetici ecc;



## COMUNE DI LUZZANA

Provincia di Bergamo

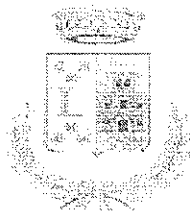
- la riduzione del contributo di costruzione e urbanizzazione penalizza le amministrazioni locali, privandole di risorse, pur modeste ma indispensabili per la tutela attiva del territorio e per lo svolgimento dei compiti istituzionali;
- il tema appare assai delicato anche nei confronti dei diritti dei terzi, specialmente allorquando le deroghe incidano sull'osservanza delle distanze dai confini e fra gli edifici in relazione alla loro altezza, con il conseguente rischio di controversie fra i privati proprietari e di addebito alla Pubblica Amministrazione della corresponsabilità;

RITENUTA l'ammissibilità della deroga relativa alla facoltà di sostituzione degli edifici residenziali esistenti di cui all'art. 3 comma 3,1° periodo della L.R. di cui trattasi, nell'ambito delle zone residenziali consolidate, con esclusione dei centri e nuclei storici, con incremento fino al 30% della volumetria esistente, una maggiorazione fino al 25% del rapporto di copertura consentito dallo strumento urbanistico per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti, a condizione che:

- nella riedificazione siano osservate le altezze massime e le distanze dai confini, dalle strade, prescritte dallo strumento urbanistico per le nuove costruzioni;
- non si determini, con la riedificazione, un superamento maggiore del 30% dell'indice fondiario previsto dallo strumento urbanistico, vigente o adottato;
- gli edifici residenziali si dotino di parcheggi pertinenziali nella stessa misura fissata dagli strumenti urbanistici, da garantirsi mediante assunzione del vincolo pertinenziale fra le nuove unità edilizie e i posti auto in autorimessa ovvero scoperti, nel senso che i posti auto non potranno essere ceduti separatamente dalle unità edilizie asservite;
- l'eventuale monetizzazione potrà essere praticata esclusivamente per comprovata impossibilità o difficoltà di reperimento integrale della dotazione richiesta, in ogni caso in misura non superiore al 50% del fabbisogno stesso, subordinatamente alla corresponsione del contributo stabilito dall'art. 63 della L.R. n. 12/2005 per il caso di recupero abitativo dei sottotetti;
- l'edificio non sia stato oggetto di ampliamento *una tantum* (20%) consentito dal P.R.G. ultimato in epoca successiva al 31.03.2005;
- siano osservate, altresì, tutte le altre condizioni stabilite dal legislatore regionale (verde, efficienza energetica, etc.);

RITENUTA altresì la ammissibilità del recupero relativamente all'insediamento di attività economiche nei piani seminterrati, anche nei centri e nei nuclei storici, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico, previo parere della ASL e a condizione che siano adottate modalità esecutive per la difesa dal gas radon;

RITENUTO per contro, oltre alle motivazioni dianzi rappresentate, di *dover escludere* dal campo di applicazione della legge in argomento, le seguenti parti del territorio: i nuclei e i centri storici, gli ambiti e i soggetti o assoggettati a piani attuativi comunque denominati, le zone ad insediamenti produttivi o commerciali, le zone agricole, di salvaguardia, boschive o affini:



## **COMUNE DI LUZZANA**

*Provincia di Bergamo*

- perché è necessario che tali ambiti vengano regolati con una convenzione volta sia alla riqualificazione delle preesistenze e sia all'integrazione delle aree e delle opere di urbanizzazione;

-perchè gli ampliamenti non sono compatibili con le peculiarità morfologiche e storiche dei centri e nuclei storici ove sono presenti anche edifici di epoca post-bellica, la cui incoerenza consiste proprio nell'eccesso di cubatura e di altezza rispetto all'insieme;

-perché si potrebbero generare corpi edilizi staccati con disordine nell'uso delle aree di pertinenza; inoltre, taluni rustici nelle zone agricole, potrebbero favorire gli allevamenti zootecnici insalubri o incompatibili con la prossimità agli abitati

Visti-

il T.U. sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267-

il parere, in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art.49, 1° comma del predetto T.U. EE.LL. 267/2000;

ATTESA la competenza dell'organo deliberante, per il disposto dell'art.42 dello stesso T.U.;

SENTITI gli interventi, e in particolare il consigliere capogruppo di minoranza Meli Massimiliano il quale sottolinea che il testo della delibera, così come è stato formulato è complesso e di difficile applicazione. Esprime poi un rilievo in quanto sulla proposta di delibera non è stato apposto anche il parere contabile da parte del responsabile del servizio finanziario dato che la norma attiene ad un aspetto finanziario.

Il Segretario comunale chiarisce che se dovesse risultare mancante il parere contabile, questo può essere apposto dallo stesso segretario, in sostituzione del responsabile, ma dalla lettura dell'art. 49 de D.Lgs. 267/2000 si evince che il parere contabile deve essere apposto su ogni proposta di delibera sottoposta alla Giunta ed al Consiglio, che non sia mero atto di indirizzo, se comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata.

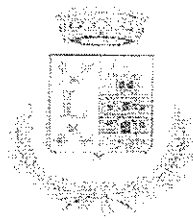
Il Segretario peraltro mostra uno schema di delibera che da Anci Lombardia è stata inviata ai Comuni della Lombardia nella quale è riportato il solo parere di regolarità tecnica.

Il Consigliere Meli Massimiliano dichiara che in ogni caso il voto del gruppo di minoranza è contrario per i contenuti della delibera, per la sua formulazione che è complessa e di difficile applicazione;

Con VOTI favorevoli n 9 - contrari n 4 (Meli Massimiliano, Valenti Lionello, Colombi Sergio, Bonetti Damiano) , resi per alzata di mano;

### **DELIBERA**

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di escludere dall'applicazione della L.R. 13/2009, ai sensi dell'art. 5, comma 6, per le motivazioni riportate in premessa, i nuclei e i centri storici, gli ambiti soggetti o assoggettati a Piani Attuativi comunque denominati, le zone ad insediamenti produttivi o commerciali, le zone agricole, di salvaguardia, boschive o affini;



## COMUNE DI LUZZANA

Provincia di Bergamo

3. Di includere, per contro, nell'applicazione della L.R. 13/2009 le fattispecie tutte indicate in premessa e pertanto:

a) l'ammissibilità della deroga relativa alla facoltà di sostituzione degli edifici residenziali esistenti, di cui all'art. 3 comma 3, 1° periodo della L.R. di cui trattasi, nell'ambito delle zone residenziali consolidate, con esclusione dei centri e nuclei storici, con incremento fino al 30% della volumetria esistente, una maggiorazione fino al 25% del rapporto di copertura consentito dallo strumento urbanistico per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti, a condizione che:

- nella riedificazione siano osservate le altezze massime e le distanze dai confini, dalle strade, prescritte dallo strumento urbanistico per le nuove costruzioni;
- non si determini, con la riedificazione, un superamento maggiore del 30% dell'indice fondiario previsto dallo strumento urbanistico, vigente o adottato;
- gli edifici residenziali si dotino di parcheggi pertinenziali nella stessa misura fissata dagli strumenti urbanistici, da garantirsi mediante assunzione del vincolo pertinenziale fra le nuove unità edilizie e i posti auto in autorimessa ovvero scoperti, nel senso che i posti auto non potranno essere ceduti separatamente dalle unità edilizie asservite;
- l'eventuale monetizzazione potrà essere praticata esclusivamente per comprovata impossibilità o difficoltà di reperimento integrale della dotazione richiesta, in ogni caso in misura non superiore al 50% del fabbisogno stesso, subordinatamente alla corresponsione del contributo stabilito dall'art. 63 della L.R. n. 12/2005 per il caso di recupero abitativo dei sottotetti;
- l'edificio non sia stato oggetto di ampliamento una tantum (20%) consentito dal P.R.G. ultimato in epoca successiva al 31.03.2005;
- siano osservate, altresì, tutte le altre condizioni stabilite dal legislatore regionale (verde, efficienza energetica, etc.);

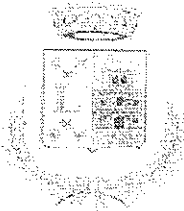
b) l'ammissibilità del recupero relativamente all'insediamento di attività economiche nei piani seminterrati, anche nei centri e nuclei storici, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico, previo parere della ASL e a condizione che siano adottate modalità esecutive per la difesa dal gas radon;

4. Di riconoscere, per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 13/2009 in argomento, indicati al precedente punto 3 del presente dispositivo, una riduzione dell'8% (otto per cento) sul contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), in vigore alla data della presente deliberazione;

5. Successivamente, data l'urgenza del presente provvedimento;

Con n. 10 voti favorevoli, n.3 voti astenuti (Meli Massimiliano, Colombi Sergio, Bonetti Damiano) resi per alzata di mano di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, a norma dell'art.134, comma 4, del T.U.EE.LL.





# COMUNE DI LUZZANA

Provincia di Bergamo

Letto, approvato, sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
F.to Arch. Beluzzi Ivan

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Alfieri Dr. Antonino

---

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

- Si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'Art. 124, Comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, N° 267, viene affissa in copia all'Albo Pretorio Comunale e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi dal

Addi

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Invidiata Dr. Alessandro

---

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 (dieci) giorni dall'affissione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'Art. 134, Comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, N° 267.

Addi

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Invidiata Dr. Alessandro

---

*Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.*

Addi

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Invidiata Dr. Alessandro

