



**comune di merone**  
regione lombardia      provincia di como

via a. appiani, 22      c.a.p. 22046 - merone  
tel. 031/650.000 - fax 031/651549 - cod. fisc. e part. IVA 00549420131

Settore Tecnico – Via Appiani, 22 – Merone (Co)

# **Relazione**

## **della Lr 16 luglio 2009, n. 13**

### ***“Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”***

#### Indice

1. Premessa
2. Identificazione di ambiti soggetti a specifiche tutele
  - 2.1. Centro storico e nuclei di antica formazione
  - 2.2. Compendi edilizi ed edifici esterni al centro storico con specifiche peculiarità edilizie ed urbanistiche
  - 2.3. Immobili e quartieri E.R.P.
  - 2.4. Ambiti oggetto di piano attuativo approvato ovvero in corso di realizzazione
  - 2.5. Aree agricole
  - 2.6. Aree a destinazione produttiva secondaria
3. Incentivi finanziari: riduzione del contributo di costruzione

Merone, ottobre 2009

## *I. Premessa*

La legge regionale 16 luglio 2009 n. 13 della Regione Lombardia, per la durata di 18 mesi a decorrere dal 16 ottobre 2009, introduce procedure straordinarie e semplificate per l'esecuzione di alcune tipologie di interventi edilizi da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente con il duplice intendimento di promuovere lo sviluppo economico nel settore delle costruzioni e dall'altro di riqualificare il patrimonio edilizio esistente.

La norma regionale stabilisce le linee generali delle procedure semplificate da applicarsi per specifiche tipologie di intervento, ed in determinati ambiti dei territori comunali, in ragione della destinazione d'uso degli immobili esistenti e dell'esito finale degli interventi proposti. Al contempo attribuisce alle singole amministrazioni comunali facoltà di deliberare (entro il 15 ottobre 2009) sulle specifiche modalità di applicazione della norma all'interno del territorio da loro amministrato, prevedendo tra l'altro la possibilità di disapplicare le previsioni generali in ragione delle specifiche peculiarità del territorio comunale, siano esse di natura storica, paesaggistico - ambientale o urbanistica, ovvero funzionale, in ragione della effettiva possibilità di reperire aree pertinenziali a parcheggio o verde per i manufatti oggetto di intervento.

La ratio del provvedimento configura peraltro il complesso delle deliberazioni comunali come atti di indirizzo, e pertanto assunti dal Consiglio Comunale con apposite deliberazioni, ma non come azioni di pianificazione. Pertanto le determinazioni assunte costituiscono uno strumento per la realizzazione, anche con limitate deroghe non sostanziali, delle previsioni urbanistiche comunali, che non vengono obliterate, ma al contrario permangono vigenti con il proprio corredo di strumenti applicativi, che infatti sono indicati dalla Lr. 13/2009 come gli atti procedurali particolari necessari all'attivazione dei singoli interventi. Questi ultimi sono classificati secondo la seguente articolazione:

- utilizzo del patrimonio edilizio esistente, sia esso in aree residenziali o agricole;
- ampliamento e sostituzione di edifici esistenti

Gli interventi ammissibili sono peraltro attuabili sul patrimonio edilizio ultimato al 31 marzo 2005.

La specifica finalità della norma regionale di promuovere la “*qualificazione del patrimonio edilizio*” si declina in particolare nella promozione degli interventi miranti alla diminuzione del fabbisogno energetico dei fabbricati; secondo questa linea d'azione vengono individuati primariamente incentivi economici e premi volumetrici da attribuirsi agli interventi edilizi che consentano un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, da attestarsi secondo le modalità previste dalla legislazione regionale vigente.

La concessione delle facoltà di ampliamento è peraltro subordinata alla salvaguardia di norme e valori di interesse generale quali: **i)** il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi; **ii)** il rispetto delle normative in materia igienico – sanitaria; **iii)** il rispetto di stabilità e di sicurezza degli edifici; **iv)** il rispetto delle normative in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali.

Alla luce delle premesse esposte, l'efficace applicazione delle previsioni della Lr. 13/2009, ancorché non lo preveda in modo vincolante, passa certamente dalla definizione puntuale a livello comunale delle specifiche modalità di applicazione in ragione delle condizioni locali del tessuto urbano e del modo in cui ivi si declinano i valori oggetto di tutela.

Nella presente relazione verranno quindi analizzate e discusse le differenti azioni previste dalla Lr. 13/2009, e saranno individuate le più opportune modalità operative nel territorio del Comune di Merone, in ragione degli specifici ambiti individuati nel territorio comunale e delle specifiche tipologie e modalità di intervento.

## *2. Identificazione di ambiti soggetti a specifiche tutele*

All'interno del territorio comunale sono individuati gli ambiti soggetti a specifiche tutele di seguito elencati:

- centro storico e nuclei di antica formazione,
- compendi edilizi ed edifici esterni al centro storico con specifiche peculiarità edilizie ed urbanistiche,
- immobili e quartieri E.R.P.,
- ambiti oggetto di piano attuativo approvato ovvero in corso di realizzazione,
- aree agricole;
- aree a destinazione produttiva e commerciale.

Ognuno di essi verrà analizzato nei successivi paragrafi e verranno indicati gli interventi ammessi tra quelli indicati nella Lr. 13/2009.

### *2.1. Centro storico e nuclei di antica formazione*

Il centro storico e i nuclei di antica formazione sono individuati a partire dal Prg. vigente e dal Pgt. adottato. Tali aree sono caratterizzate da elevati indici di edificazione, carenza di parcheggi sia pubblici che pertinenziali, scarsità di aree a verde pertinenziale.

Pur nella eterogeneità della forma architettonica dei singoli fabbricati, risalenti ad epoche diverse e variamente modificati nel corso del tempo, il segno determinato sul territorio dalle cortine edilizie, l'altezza dei fabbricati, la forma degli isolati e la tipologia edilizia della corte caratterizzano lo spazio urbano rendendo ben riconoscibili le forme originarie dell'insediamento.

Inoltre i singoli fabbricati hanno un'età media elevata ed in gran parte non sono dotati di certificazione energetica.

Pertanto nelle aree del centro storico e dei nuclei di antica formazione possono essere ammessi solo gli interventi di utilizzo del patrimonio edilizio esistente realizzati, oltre che attraverso l'esecuzione di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia con esclusione di quelli che prevedano la demolizione totale e ricostruzione dell'edificio, e di quelli che prevedano la parziale demolizione dell'edificio e ricostruzione con sagoma difforme. In tal modo sarà possibile salvaguardare meglio i caratteri peculiari di tali spazi.

Per gli stessi motivi è da escludersi l'applicazione alle disposizioni della Lr. 13/2009 inerenti l'ampliamento e la sostituzione degli edifici esistenti, anche nel caso si tratti di fabbricati non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali del contesto.

### *2.2. Compendi edilizi ed edifici esterni al centro storico con specifiche peculiarità edilizie ed urbanistiche*

Questi ambiti, censiti nella schede allegate alla presente relazione, presentano ciascuno caratteri edilizi e o urbanistici che li caratterizzano e li identificano (forma dei manufatti, unicità e specificità del disegno dello spazio urbano, indici urbanistici realizzati). Tali specificità indirizzano all'applicazione di disposizioni analoghe a quelle del centro storico e dei nuclei di antica formazione: qui possono dunque essere ammessi solo gli interventi di utilizzo del patrimonio edilizio esistente realizzati, oltre che attraverso l'esecuzione di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia con esclusione di quelli che prevedano la demolizione totale e ricostruzione dell'edificio, e di quelli che prevedano la parziale demolizione dell'edificio e ricostruzione con sagoma difforme.

### *2.3. Immobili e quartieri E.R.P.*

Gli immobili ed i quartieri E.R.P. all'interno del territorio comunale sono costituiti da organismi edilizi complessi, realizzati con indici edificatori elevati e limitate aree di pertinenza a disposizione; alla luce di tali elementi deve escludersi, nel territorio comunale, che i soggetti proprietari possano valersi delle possibilità previste dall'art. 4 commi 1, 2 e 3 della Lr. 13/2009.

### *2.4. Ambiti oggetto di piano attuativo approvato ovvero in corso di realizzazione*

Negli ambiti oggetto di piano attuativo approvato, ovvero in corso di realizzazione, siti all'interno del territorio comunale, i fabbricati potenzialmente oggetto di intervento ai sensi della Lr. 13/2009 sono da equipararsi agli immobili completati dopo il 31 marzo 2005.

Infatti i fabbricati in questione ricadono in una zona dalle forti problematiche urbane che possono essere adeguatamente risolte solo con l'esclusivo ricorso alla pianificazione attuativa e non già con interventi edilizi puntuali sui volumi esistenti.

I progetti di piano determinano specifiche soluzioni edificatorie migliorative sia per il reperimento di ambiti pertinenziali a verde e parcheggio, sia soprattutto per l'inserimento dei nuovi comparti urbani nel tessuto edificato. Inoltre prevedono il recupero di volumetrie ad uso residenziale, la definizione della viabilità di comparto e la valutazione dello specifico impatto paesaggistico ambientale del piano attuativo di competenza del Parco regionale della valle del Lambro.

### *2.5. Aree agricole*

Per gli edifici siti in zona agricola sono applicabili le sole disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 2 della Lr. 13/2009.

### *2.6. Aree a destinazione produttiva secondaria*

Nel territorio comunale non sono individuate aree a destinazione produttiva secondaria, tra quelle indicate sia nello strumento urbanistico vigente nel territorio comunale, sia in quello adottato ed in corso di approvazione, atte all'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 3 della Lr. 13/2009.

### *3. Incentivi finanziari: riduzione del contributo di costruzione*

Nello spirito che anima la Lr. 13, nello specifico contesto del Comune di Merone, risulta opportuno concedere incentivi economici per gli interventi di cui agli arti 2 e 3 della Lr 13/2009 nella misura del 10%.