

# COMUNE DI GHIFFA

(Provincia del Verbano Cusio Ossola)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n°  Data:

**OGGETTO:** ESAME E DISCUSSIONE IN MERITO ALLE FACOLTÀ DA ESERCITARE IN RELAZIONE ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA L. R. 14/7/2009, N. 20.

L'anno duemilanove, il giorno venticinque del mese di settembre alle ore 21,00, nella sala del fabbricato denominato "Panizza", in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica straordinaria ed in prima convocazione, nelle persone dei signori:

<b>Nominativo</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
1) SUMAN Roberto	X	
2) AGOSTI Giovanna	X	
3) BOZZUTO Franco	X	
4) FORTINA Fabio	X	
5) FERRARI Elia	X	
6) COSSALTER Germano	X	
7) LANINO Matteo	X	
8) GAMBA Donatella		X
9) SPAGNOLATTI Roberto	X	
10) GELIL Pierre	X	
11) RUFFATTI Enrico	X	
12) LOMBARDO Antonio Carlo	X	
13) COLLA Sergio	X	
TOTALI	12	1

Partecipa alla seduta e verbalizza il Segretario comunale dott. Antonio Curcio.

Il Presidente Suman Roberto, in qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

OGGETTO: ESAME E DISCUSSIONE IN MERITO ALLE FACOLTÀ DA ESERCITARE IN RELAZIONE ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA L. R. 14/7/2009, N. 20.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che la Regione Piemonte con la L. R. 14/7/2009, n. 20, avente ad oggetto "Snellimento delle procedure in materia urbanistica ed edilizia" (pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 28 del 16/7/2009) intende, in attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali del 1° aprile 2009, sostenere il rilancio dell'economia attraverso gli interventi edilizi, favorendo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, nonché migliorando la sicurezza delle strutture e l'accessibilità degli edifici;

- l'art. 1 stabilisce al comma 2 che le disposizioni contenute nel capo I (articoli 1 – 7) sono valide fino al 31/12/2011, e specifica al comma 3 che sono validi ed efficaci i permessi di costruire o le denunce di inizio attività (DIA) presentati entro la predetta data e che le relative opere edilizie possono essere realizzate anche oltre tale data, entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi;
- l'art. 3 in particolare prevede che:
  - a) negli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della legge (31 luglio 2009), è consentito realizzare interventi di ampliamento delle unità edilizie uni e bi-familiari, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici, a condizione che, ad intervento compiuto, la volumetria complessivamente data da quella esistente sommata all'ampliamento realizzato, come disciplinato ai successivi commi 5, 6 e 7, non deve superare i 1.200 metri cubi (comma 1);
  - b) gli ampliamenti in questione, oltre al rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico dell'edilizia, sono consentiti solo se accompagnati da interventi tali da ridurre il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva fino al raggiungimento dei requisiti prestazionali minimi fissati dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia o tali da ridurre almeno del 40 per cento il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire o della DIA (comma 2);
  - c) la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico prevista dal comma 2 non è richiesta per gli edifici che rispettano i requisiti prestazionali minimi fissati dalle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia (comma 3);
  - d) le modalità di dimostrazione della riduzione del fabbisogno di energia primaria e le conseguenze derivanti dalla mancata dimostrazione (comma 4), e di attuazione dell'ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 metri cubi, nel caso che lo strumento urbanistico già prevede la possibilità di ampliamento del 20 per cento per motivi igienico funzionali e tale ampliamento è stato già realizzato (comma 5) o non sia stato realizzato (comma 6) o in assenza di tale previsione nello strumento urbanistico (comma 7);
  - e) gli ampliamenti non possono superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano, o derogare ai parametri qualitativi vigenti, all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani e nei regolamenti, e in ogni caso che non possono essere superati i limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 23, comma 2, della L. R. 56/1977 (comma 9);
  - f) gli ampliamenti devono essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e nel rispetto delle sue caratteristiche formali, non possono costituire una nuova unità abitativa e devono rispettare le distanze dai confini, dalle strade e tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici (comma 10);
  - g) con gli interventi di ampliamento non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici (comma 11);
  - h) la trasformazione del piano pilotis in residenza, in deroga alle disposizioni normative e regolamentari dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi vigenti, a condizione che le opere realizzate siano conformi alle prescrizioni igienico-sanitarie e alle norme in materia di contenimento del consumo energetico. La trasformazione è assoggettata a permesso di costruire o a DIA, e non è ammessa nelle aree esondabili e in quelle a destinazione agricola (comma 13);
- l'articolo 4 detta la seguente particolare disciplina per gli interventi di demolizione e ricostruzione in deroga stabilendo che:

- 1) con deliberazione del consiglio comunale, il comune individua, anche su richiesta degli aventi titoli, edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione, totale o parziale, o di ricostruzione volti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici, in deroga agli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi (comma 1);
  - 2) gli edifici, che devono essere legittimamente realizzati o avere ottenuto titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della legge, possono avere al loro interno porzioni con destinazioni d'uso diverse e compatibili con la destinazione d'uso abitativa nella misura non superiore al 25 per cento del volume complessivo dell'edificio medesimo (comma 2);
  - 3) la percentuale di ampliamento sia diversa in relazione al raggiungimento di differenti valori della qualità ambientale ed energetica degli edifici. In ogni caso gli interventi previsti nel comma 1 sono consentiti a condizione che il volume a destinazione non residenziale non sia computato ai fini dell'ampliamento e non sia aumentato (comma 3);
  - 4) spetta al comune disciplinare gli interventi di ricostruzione che devono essere realizzati all'interno della stessa unità catastale nella quale è avvenuta la demolizione, non possono superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano, derogare ai parametri qualitativi vigenti, all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani e nei regolamenti, e in ogni caso che non possono essere superati i limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 23, comma 2, della L. R. n. 56/1977 (comma 5);
  - 5) la ricostruzione deve avvenire comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici (comma 6);
  - 6) con gli interventi previsti dall'articolo non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici (comma 7);
- l'articolo 5, commi da 1 a 3, elenca le fattispecie (alcune riferite alla particolare situazione dell'edificio ed altre alle aree in cui gli edifici sono ubicati) che precludono la possibilità di poter eseguire gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione; il successivo comma 4 condiziona l'esecuzione degli interventi di ampliamenti previsti dall'art. 3 negli edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi del decreto legislativo 42/2004 all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica; il comma 6 impone per gli interventi previsti agli articoli 3 e 4 della legge, ove autorizzabili, il rispetto di una serie di norme; il comma 7 precisa che le disposizioni previste negli articoli 3 e 4 sono alternative all'applicazione della legge regionale 6/8/1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti), e non sono utilizzabili per i rustici, ai quali si applica la legge regionale 29/4/2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
  - l'art. 6 concede la facoltà ai comuni di disporre, con deliberazione consiliare da adottare nel termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge (entro il 29 settembre p.v.) l'esclusione dell'applicazione degli articoli 3 e 4 della legge in tutto o in parte del territorio comunale (comma 1), nonché di indicare inoltre i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili per la realizzazione dei suddetti interventi (comma 2);
  - l'art. 7 infine disciplina gli interventi in deroga per l'edilizia produttiva;

DATO ATTO che:

- si ritiene, nell'esercizio della facoltà prevista dall'art. 6, comma 1, della citata legge e tenuto conto altresì delle limitazioni già introdotte dall'art. 5, di escludere dall'applicazione degli articoli 3 e 4 della legge le seguenti parti del territorio comunale:
- a) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice (A.C.R.)", disciplinate dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate o collegabili alle opere di urbanizzazione";
  - b) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale sottoposte a S.U.E. o a concessione convenzionata (A.N.R.)", disciplinate dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. o a regime di concessione convenzionata ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali";
  - c) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree con impianti ad uso prevalentemente produttivo artigianale (I.P.C.)", disciplinate dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "parti del territorio comunale,

già utilizzate da impianti industriali od artigianali, per i quali si prevede la conferma di tale destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti”;

- d) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le “Aree con impianti di terziario direzionale e commerciale (A.I.T.)”, disciplinate dall’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le “parti del territorio comunale con usi di tipo terziario, direzionale e commerciale esistenti o previsti”;
  - e) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le “Aree con impianti ad uso prevalentemente turistico-ricettivo (A.T.F.)”, disciplinate dall’art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le “parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti per l’offerta turistico-ricettiva con le relative destinazioni di servizi ed accessori”;
  - f) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le “Aree per residenze e convivenze per comunità (A.R.C.)”, disciplinate dall’art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le “parti del territorio comunale ad uso di attrezzature private di ospitalità e/o servizio collettivo di tipo sociale per comunità”;
  - g) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le “Aree con attrezzature per l’assistenza alle imbarcazioni (A.A.I.)”, disciplinate dall’art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le “parti del territorio comunale ad uso di cantieri nautici destinati alla riparazione o custodia dei natanti con i relativi servizi”;
  - h) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le “Aree verdi private da assoggettare a tutela”, disciplinate dall’art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono “le aree a parco o giardino dotate di significativi impianti vegetali e le aree situate in ambiti di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico comprendenti i relativi edifici e manufatti”;
  - i) le aree disciplinate dalle specifiche “Schede di aree”, aventi carattere prescrittivo e prevalente rispetto ai contenuti degli articoli del testo delle Norme di Attuazione;
- si ritiene, nell’esercizio della facoltà prevista dall’art. 6, comma 2, della citata legge, di individuare quale parametro quantitativo non derogabile per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4, l’altezza del fabbricato, che non potrà mai superare quella prevista nell’articolo delle Norme Tecniche di Attuazione che disciplina l’area specifica in cui vengono realizzati gli interventi;

SENTITO l’intervento del consigliere Gelil Pierre che dichiara: “Propongo il rinvio del punto anche in considerazione del fatto che la Regione ha emanato una circolare esplicativa della legge”;

SENTITO l’intervento del Sindaco che ribadisce: “Il termine perentorio per deliberare scade il prossimo 29 settembre. Non assumendo alcun atto entro il predetto termine vuol dire consentire gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della legge in tutto il territorio comunale. La proposta da votare è invece di escludere la possibilità degli interventi nelle quasi totalità del territorio comunale. Comunque invito il Consiglio ad esprimere il proprio parere in merito al rinvio richiesto”;

ESSENDO n.12 i presenti e votanti, con voti favorevoli n. 3 (Gelil P., Ruffatti E. e Lombardo A.), astenuto n. 1 (Colla S.) e contrari n. 8, espressi per alzata di mano;

## DELIBERA

DI RESPINGERE la proposta di rinvio del presente punto dell’ordine del giorno;

Successivamente

## IL CONSIGLIO COMUNALE

RITENUTO di procedere alla votazione del punto dell’ordine del giorno;

SENTITO l’intervento del consigliere Gelil che dichiara: “Ribadisco che il rinvio era possibile. Il voto del mio gruppo sarà contrario perché la proposta dell’Amministrazione penalizza lo sviluppo imprenditoriale del settore”;

SENTITO l’intervento del consigliere Colla che dichiara: “Esprimo parere favorevole alla proposta dell’Amministrazione fermo restando la possibilità di poter intervenire per richieste specifiche di interventi edilizi”;

DATO ATTO che il Segretario Comunale ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267;

CONSIDERATO che il Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267, ha dichiarato la conformità del presente atto alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti;

ESSENDO n. 12 i presenti e votanti, con voti favorevoli n. 9 e contrari n. 3 (Gelil P., Ruffatti E. e Lombardo A.), espressi per alzata di mano;

#### DELIBERA

DI ESCLUDERE, esercitando la facoltà prevista dall'art. 6, comma 1, della L. R. 14/7/2009, n. 20, dall'applicazione degli articoli 3 e 4 della citata legge le seguenti parti del territorio comunale:

- a) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice (A.C.R.)", disciplinate dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate o collegabili alle opere di urbanizzazione";
- b) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale sottoposte a S.U.E. o a concessione convenzionata (A.N.R.)", disciplinate dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. o a regime di concessione convenzionata ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali";
- c) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree con impianti ad uso prevalentemente produttivo artigianale (I.P.C.)", disciplinate dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "parti del territorio comunale, già utilizzate da impianti industriali od artigianali, per i quali si prevede la conferma di tale destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti";
- d) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree con impianti di terziario direzionale e commerciale (A.I.T.)", disciplinate dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "parti del territorio comunale con usi di tipo terziario, direzionale e commerciale esistenti o previsti";
- e) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree con impianti ad uso prevalentemente turistico-ricettivo (A.T.F.)", disciplinate dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti per l'offerta turistico-ricettiva con le relative destinazioni di servizi ed accessori";
- f) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree per residenze e convivenze per comunità (A.R.C.)", disciplinate dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "parti del territorio comunale ad uso di attrezzature private di ospitalità e/o servizio collettivo di tipo sociale per comunità";
- g) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree con attrezzature per l'assistenza alle imbarcazioni (A.A.I.)", disciplinate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono le "parti del territorio comunale ad uso di cantieri nautici destinati alla riparazione o custodia dei natanti con i relativi servizi";
- h) le aree classificate dal vigente strumento urbanistico tra le "Aree verdi private da assoggettare a tutela", disciplinate dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto strumento, che, secondo la definizione contenuta nel citato articolo, sono "le aree a parco o giardino dotate di significativi impianti vegetali e le aree situate in ambiti di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico comprendenti i relativi edifici e manufatti";
- i) le aree disciplinate dalle specifiche "Schede di aree", aventi carattere prescrittivo e prevalente rispetto ai contenuti degli articoli del testo delle Norme di Attuazione;

DI INDIVIDUARE, esercitando la facoltà prevista dall'art. 6, comma 2, della L. R. 14/7/2009, n. 20, quale parametro quantitativo non derogabile per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della citata legge, l'altezza del fabbricato, che non potrà mai superare quella prevista nell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione che disciplina l'area specifica in cui vengono realizzati gli interventi:

DI DARE ATTO che il Segretario Comunale ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267;

DI DARE ATTO che il Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267, ha dichiarato la conformità del presente atto alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti;

DI DICHIARARE, con votazione successiva favorevole unanime espressa per alzata di mano, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.