



**NORME DI ATTUAZIONE
"PIANO CASA LOMBARDO"
adeguamento e aggiornamento alla L.R. n. 4/2012**



Palazzo Lombardia complesso che si sviluppa a Milano in piazza Città di Lombardia
fonte immagine: <http://www.plescias.it/>

Commissario Prefettizio

Dott. *Emilio Chiodi*

Segretario Generale

Avv. *Giuseppe Locandro*

Adeguamento e aggiornamento:

Settore Gestione Territorio

arch. *Elisabetta Ubezio*

Coordinamento:

Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – S.I.T.

geom. *Sergio Milani*

INDICE

Articolo	Titolo	Pagina
	Premessa	n. 3
	Definizioni	n. 4
	Titolo I – Utilizzo del patrimonio edilizio esistente	
1	Ambiti di esclusione	n. 5
2	Data di ultimazione	n. 5
3	Destinazioni ammesse	n. 6
4	Utilizzo della volumetria edilizia in seminterrato	n. 6
5	Rispetto dei caratteri architettonici	n. 6
	Titolo II – Ampliamento di edifici esistenti con destinazione non residenziale, commerciale e logistica	
6	Ambito di applicazione	n. 7
	Titolo III – Sostituzione di edifici esistenti	
7	Determinazione della volumetria assentita e della superficie lorda di pavimento esistente	n. 8
8	Definizione degli ambiti	n. 8
9	Parametri urbanistici	n. 9
9bis	Attuazione degli ambiti di trasformazione	9
	Titolo IV – Riqualificazione aree edilizia economico popolare e altri interventi di edilizia residenziale sociale	
10	Diritti reali	n. 10
	Titolo V – Disposizioni per l’attuazione della legge	
11	Norme non derogate	n. 11
12	Immobili esclusi dall’applicazione della L.R. 13/2009 e della L.R. n. 4/2012	n. 11
13	Contributi di costruzione	n. 13
14	Indirizzi per la progettazione	n.
	Titolo VI – Disposizioni finali	
15	Entrata in vigore del P.G.T.	n. 16
15bis	Efficacia “Norme di Attuazione - Piano Casa Lombardo”	n. 16
16	Circolari	n. 16
Tavola (A3)	Ambiti di esclusione dall'applicazione L.R. n. 13/2009 e L.R. n. 4/2012	

Premessa

Al fine di dare compiuta applicazione alle disposizioni già contenute nella Legge Regionale n. 13 del 16.07.09¹ avente per oggetto "Azioni straordinarie per lo sviluppo del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia", alle quali il Comune di Arese ha adempiuto con delibera di Consiglio comunale n. 53/14.10.2009, nonché agli artt. 3, 4, 5 e 6 della Legge Regionale n. 4 del 13.06.2012 avente per oggetto "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia"², sulla base delle caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche, architettoniche ed edilizie del territorio comunale, si è provveduto all'aggiornamento delle Norme di Attuazione "Piano Casa Lombardo", approvato con la delibera sopra citata, al fine di condividere le finalità della L.R. n. 4/2012 che detta disposizioni per la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione incentivata delle aree urbane, anche al fine di contenere il consumo di suolo e di energia da fonti fossili.

¹ Pubblicata sul B.U.R.L. - 2° Supplemento Ordinario n. 28 del 17.7.2009

² Pubblicata sul B.U.R.L. - Supplemento n. 11 del 16.03.2012

Definizioni

Per **edificio** si intende una costruzione unitaria per morfologia, riconoscibile dal punto di vista architettonico, dotata di una struttura portante indipendente, con autonomia di accesso e di distribuzione interna (verticale ed orizzontale). La costruzione è delimitata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto.

Le **destinazioni residenziali** devono essere intese solo quelle ricadenti nel Gruppo Funzionale I^a e I^b dell'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale³ (P.R.G.).

Gli **interventi che non comportano la totale demolizione e ricostruzione** dell'edificio sono quelli che mantengono una parte di edificio originario nella sua impronta edilizia.

La **sostituzione edilizia** può comportare l'integrale demolizione dell'edificio esistente e la successiva realizzazione di un fabbricato con le modifiche alla sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti o con diversa all'allocatione all'interno dell'area asservita urbanisticamente all'edificio preesistente.

³ Approvato con D.G.R. n. VI/27326 del 8.4.1997 e successive varianti

Titolo I – Utilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 2 L.R. n. 13/2009 e art. 3 L.R. n. 4/2012)

Art. 1 – Ambiti di esclusione

Fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo del presente documento, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. n. 13/2009⁴, nonché dall'art. 3, comma 5, della L.R. n. 04/2012 dovranno ritenersi escluse dalle previsioni contenute nel citato articolo le zone agricole indicate dal vigente P.R.G. con la sigla "E1" Zone agricole produttive (articolo 47 N.T.A.) e "E2" Edifici esistenti non destinati all'uso agricolo (articolo 48 N.T.A.); inoltre, sono altresì esclusi gli ambiti produttivi che il vigente P.R.G. ha azionato come zona "D1" Zone produttive di completamento (art. 42 N.T.A.), "D2" Zone produttive di espansione (art. 43 N.T.A.), P.A.S. Piano Attuativo sovracomunale (art. 17 bis N.T.A.), "D3" Zone produttive di trasformazione funzionale (art. 44 N.T.A.), "B/T" Zone terziarie esistenti e di completamento (art. 45 N.T.A.) e "C/T" Zone terziarie di espansione (art. 46 N.T.A.).

Non sono da considerare aree destinate all'agricoltura (art. 2, comma 2, L.R. 13/89⁵) gli ambiti indicati dall'azionamento di P.R.G. come zone "E2" Edifici esistenti non destinati all'uso agricolo (art. 48 N.T.A.).

Art. 2 – Data di ultimazione

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. n. 4/2012, per data di ultimazione dell'edificio deve intendersi la data indicata nella comunicazione di fine lavori o, in subordine, la data di presentazione della richiesta del certificato di agibilità o altro idoneo documento.

Se gli edifici risultano di epoca remota è richiesta idonea documentazione che attesti in modo inequivocabile la sussistenza dell'immobile alla data del 18.07.2009.

Immobili esistenti al 18.07.2009, successivamente demoliti e/o demoliti e ricostruiti ovvero in fase di riedificazione, così come eventuali recuperi abitativi del sottotetto o ampliamenti realizzati successivamente a tale data, non rientrano nell'ambito di applicazione della L.R. n. 13/2009 e della L.R. n. 4/2012.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si rendono applicabili a tutte le ipotesi d'intervento previste dalle leggi regionali in argomento.

⁴ "1. E' consentito il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005 e non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, comportante. ..."

⁵ "2. Nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assenti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi."

Art. 3 – Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse nel caso di utilizzo volumetrico di cui all'art. 2, comma 1, lett. a) e b), della L.R. n. 13/2009⁶, sono quelle indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. sulla base del vigente azzonamento di P.R.G.

Art. 4 – Utilizzo della volumetria edilizia in seminterrato

Le caratteristiche dei "locali integrativi", degli "spazi accessori" o di quelli da destinare ad attività economiche devono rispettare le definizioni e le disposizioni contenute nelle vigenti N.T.A. di P.R.G., nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e nel vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 5 – Rispetto dei caratteri architettonici

Gli interventi sugli edifici posti nelle zone destinate dal vigente P.R.G. a zona "A" Zona del Centro Storico (art. 31 N.T.A.) e zona "B1" Zona di Recupero (art. 34 N.T.A.), devono, al fine del rispetto dei caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio (art. 2, comma 3, L.R. n. 13/2009⁷), uniformarsi alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche approvato con delibera del Consiglio Comunale. n. 55 del 17.07.2003.

⁶ "a) la utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;
b) la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali. Per gli edifici con attività economiche in essere al momento dell'entrata in vigore della presente legge, gli interventi edilizi consentiti non possono comportare modificazione della destinazione d'uso."

⁷ "3. Gli interventi edilizi consentiti in base al presente articolo non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e devono rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio, nonché i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli [articoli 9 e 25 della legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24](#) (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente)."

Titolo II – Ampliamento di edifici esistenti con destinazione non residenziale, commerciale e logistica (art. 4 della L.R. n. 4/2012)

Art. 6 – Ambito di applicazione

Quanto disciplinato dall'art. 4 della L.r. n. 4/2012 non trova applicazione all'interno del territorio comunale.

Titolo III – Sostituzione di edifici esistenti (art. 3, commi 3 e 4, L.R. n. 13/2009 e art. 5 della L.R. n. 4/2012)

Art. 7 – Determinazione della volumetria assentita e della superficie lorda di pavimento esistente

La quantificazione della volumetria richiamata dall'art. 3, comma 1, della L.R. n. 13/2009 e della superficie lorda di pavimento richiamata all'art. 4, comma 1, della L.R. n. 4/2012 deve intendersi quella determinata in base alle definizioni contenute nell'art. 9 delle N.T.A. di P.R.G. rispettivamente ai punti:

- V= Volume (mc)
- Sl=Superficie lorda (mq)

Nel caso di edifici plurifamiliari il parametro del 20% deve essere riferito alle singole unità immobiliari oggetto d'intervento. Sono comunque consentite cessioni di diritto all'interno del medesimo edificio, mediante specifico atto, fra gli aventi titolo, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

L'ampliamento assorbe la potenzialità edificatoria residua prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Art. 8 – Definizione degli ambiti

Ai fini di quanto indicato dall'art. 3, comma 3, primo periodo, della L.R. n. 13/09⁸, si rimanda a quanto stabilito dal precedente articolo 6.

La definizione di zona a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 3, comma 3, secondo periodo, della L.R. n. 13/2009⁹ e dall'art. 5, comma 2, della L.R. n. 4/2012 è determinato dalle N.T.A. relative all'azzonamento di P.R.G. riferito all'area di sedime del fabbricato. Analogamente deve intendersi la definizione "previsto dallo strumento (urbanistico) per le zone residenziali in cui gli edifici siano inseriti"(contenuta nel medesimo comma) riferita all'area di pertinenza urbanistica desumibile dal progetto edilizio originario dell'edificio, così come disciplinata dal vigente P.R.G.

⁸ "3. All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli [articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006](#)."

⁹ "La disciplina di cui al presente comma si applica anche agli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti."

La sostituzione dei singoli edifici esistenti all'interno del centro storico e del vecchio nucleo, così come definiti dal primo comma del presente articolo, prevista dall'art. 3, comma 4 della citata Legge regionale¹⁰, deve riguardare, ove individuate, intere facciate omogenee indicate dal Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche¹¹.

Art. 9 – Parametri urbanistici

Nel caso di edifici plurifamiliari la verifica del rispetto dei limiti massimi stabiliti dall'art. 3, comma 7, della L.R. n. 13/2009¹², deve essere determinata sulla base delle quote millesimali di pertinenza ovvero altro idoneo parametro deliberato dal condominio o costituito mediante idoneo atto sottoscritto da tutte le proprietà dell'edificio.

Nel caso, previsto dal medesimo comma, di conferma della volumetria esistente, il progetto dovrà assumere come riferimento anche gli altri elementi quantitativi esistenti (quali la copertura e l'altezza massima).

Art. 9 bis – Attuazione negli ambiti di trasformazione

Al fine di dare attuazione alle previsioni di cui all'art. 5 della L.R. n. 4/2012 nelle zone definite dal vigente PRG all'art. 44 - Zone produttive di trasformazione funzionale "D3" le disposizioni di cui al comma 2 del citato articolo 5 si intendono soddisfatte se l'Amministrazione comunale approva un idoneo atto unilaterale d'obbligo nel quale vengono garantiti dal proponente gli impegni e gli obiettivi prescritti dal PRG e dalla normativa comunale specifica di settore in merito alla dotazione dei servizi pubblici previsti dallo stesso piano.

¹⁰ “ 4. All'interno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione, è consentita la sostituzione di singoli edifici esistenti, aventi destinazione esclusivamente residenziale, non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei. La sostituzione, come disciplinata al comma 3, primo periodo, è subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'[articolo 78 della l.r. 12/2005](#), vincolante se reso in senso negativo. Il parere è formulato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso negativo.”

¹¹ Approvato con delibera del C.C. n. 55 del 17.7.2003.

¹² “7. Gli interventi ammessi ai sensi dei commi da 1 a 6 non possono essere realizzati cumulativamente. I medesimi interventi, fatta eccezione per quelli disciplinati dal comma 3, secondo periodo, non possono determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, di più del 50 per cento, nonché il superamento di quattro metri dell'altezza massima consentita dallo stesso o, in alternativa, possono confermare la volumetria esistente. Agli incrementi volumetrici di cui ai commi da 1 a 6 si applica quanto previsto dall'[articolo 2, comma 1-ter, della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26](#) (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica).”

Titolo IV – Riqualificazione aree edilizia economico popolare e altri interventi di edilizia residenziale sociale

Art. 10 – Diritti reali

Gli interventi previsti dall'art. 4 della L.R. n. 13/2009¹³ e dall'art. 6 della L.r. n. 4/2012¹⁴ possono essere realizzati su aree di cui il Comune è titolare del diritto di "nuda proprietà" solo a seguito di idonea convenzione fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.

¹³ Art. 4 - Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica

¹⁴ Art. 6 – Interventi di edilizia sociale residenziale

Titolo V – Disposizioni per l’attuazione della legge

Art. 11 – Norme non derogate

Ai fini dell’attuazione della L.R. n. 13/09 e della L.R. n. 4/2012 devono intendersi derogate le limitazioni quantitative, le norme e le disposizioni esplicitamente indicate nelle citate leggi.

Fermo restando quanto espressamente indicato all’art. 5, comma 1, della L.R. n. 13/2005¹⁵ e dall’art. 5, comma 7, della L.R. n. 4/2012 non sono comunque derogate:

- le distanze dai fabbricati e dai confini indicate nelle N.T.A. di P.R.G.¹⁶;
- le fasce di rispetto e di arretramento stradale riportate nella tavola di azionamento di P.R.G.;
- i parametri massimi stabiliti per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica¹⁷;
- le norme del Regolamento Edilizio Comunale¹⁸;
- le norme del Regolamento Locale d’Igiene¹⁹.

Art. 12 – Immobili esclusi dall’applicazione della L.R. n. 13/2009 e della L.R. n. 4/2012

Le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/09 e della L.R. n. 4/2012 non si applicano per gli immobili indicati al comma 3 dell’art. 5 della L.R. n. 13/2009²⁰ e pertanto:

- nelle fasce di rispetto comunque denominate (Zone per la viabilità – art. 23 N.T.A. – Zone di rispetto cimiteriale – art. 24 N.T.A. -, Zona di tutela dei pozzi idrici – art. 24 bis N.T.A. -, Aree di rispetto dei corsi d’acqua pubblici artt. 95, 96, 97, 98 R.D. N. 523/1904 – art. 51 N.T.A. -, Aree boscate – art. 52 N.T.A. – di P.R.G.);

¹⁵ “ 1. Possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette, gli interventi edilizi di cui agli articoli 2 e 3, nonché quelli di cui all’articolo 4, commi da 1 a 3, limitatamente al caso di quartieri ERP confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica. Gli interventi edilizi di cui al precedente periodo possono essere realizzati in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, o in deroga a questo se vigente o adottato, e devono garantire il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi, delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici, nonché di quelle in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali. Per gli interventi realizzabili nei parchi regionali i limiti massimi di incremento volumetrico previsti dagli articoli 3 e 4 sono ridotti di un terzo, ad eccezione dei territori assoggettati all’esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi.”

¹⁶ Approvato con D.G.R. n. VI/27326 del 8.4.1997

¹⁷ D.G.R. n. 7/19638 del 26.11.2004

¹⁸ Approvato con delibera C.C. n. 55 del 30.9.2008

¹⁹ Aggiornamento Titolo III R.L.I. approvato con delibera del C.C. n. 69 del 25.11.2004

²⁰ “3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 non si applicano:

- a) in aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica;
- b) con riferimento ad edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri;
- c) con riferimento ad edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati.”

- con riferimento agli edifici posti in località "Valera" individuata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane²¹ "zona di interesse storico ambientale"(Art. 37 delle N.T.A. del P.T.C.P.);
- gli interi edifici o le porzioni di fabbricati interessati da interventi senza titolo, ancorché condonati; non rientrano in tale definizione eventuali opere o interventi per i quali sono stati emessi titoli abilitativi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001²² e s.m.i..

Inoltre, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. 13/09²³ e comma 5 dell'art. 3 della L.R. n. 4/2012 sono state individuate le seguenti parti del territorio:

- ambiti esclusi dall'applicazione dell'art. 3, comma 3 della L.r. n. 13/2009, sono individuati nella Tavola n. 1 e si riferiscono agli immobili siti in :

- | | |
|--|------------------------------|
| ✓ Viale Resegone n. 14 (ex n. 30) | denominato complesso ARESE 3 |
| ✓ Via Matteotti n. 40 | denominato complesso ARESE 4 |
| ✓ Via Campo Gallo n. 49 (ex n. 21) | denominato complesso ARESE 5 |
| ✓ Viale Dei Platani n. 100 (ex n.16) , dal 3 al 9 e dal 13 al 25 | denominato complesso ARESE 7 |
| ✓ Via Campo Gallo n. 70 (ex n. 22) | denominato complesso ARESE 8 |
| ✓ Via Torretta n. 6 | |
| ✓ Viale Sempione n. 21 | denominato PLAN lotto 7 |
| ✓ Viale Sempione n. 24 | denominato PLAN lotto 6 |
| ✓ Viale Sempione n. 26 | denominato PLAN lotto 5 |
| ✓ Via Don Minzoni n. 1 | denominato PLAN lotto 3 |
| ✓ Via Don Minzoni n. 2 | denominato PLAN lotto 1 |
| ✓ Viale Nuvolari n. 8 (ex n. 2) | denominato PLAN lotto 4 |
| ✓ Viale Nuvolari n. 10 (ex n. 4) | denominato PLAN lotto 2 |
| ✓ Viale dei Tigli n. 5 | |
| ✓ Viale dei Tigli n. 6 | |

con possibilità del recupero di cui all'articolo 2, comma 1, lett. b), della L.R. n.

²¹ Variante generale al P.T.C.P. approvata con D.G.R. 30.7.2004 n. 7/18476 e s.v.

²² "Art. 36 - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata."

²³ " 6. Entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 i comuni, con motivata deliberazione, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde."

13/2009, ai piani seminterrati.

- ambiti esclusi dall'art. 6 della L.R. n. 13/09²⁴ e dagli artt. 3 e 5 della L.R. n. 4/2012 sono indicati nella tavola n. 1 e si riferiscono agli immobili siti in:
- ✓ Via S. Allende nn. 10, 12, 14, 16 - (fg. 1 mapp. 28, 29, 36 e 37) -
 - ✓ Via S. Allende nn. 65, 67, 73, 75, 77°, 77b (ex nn. 15, 17, 23, 25, 27) (fg. 1 Mapp.27, 34, 35, 124)
 - ✓ Gli edifici che la tavola n. 11 del vigente P.R.G. ha ricompreso nella tipologia "E", categoria 9 dell'art. 32 delle N.T.A. di P.R.G.
 - ✓ I complessi edilizi assoggettati a pianificazione attuativa all'interno della zona "A" Zona del Centro storico art. 31 N.T.A. di P.R.G. e "B1" Zona di recupero art. 34 N.T.A. di P.R.G.;
 - ✓ Gli immobili interessati dalle previsioni di cui all'articolo 33 delle N.T.A. di P.R.G..

Art. 13 – Contributi di costruzione

Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 13/09 e art. 3, 5 e 6 della L.R. n. 4/2012 sono assoggettati alla corresponsione dei contributi di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005²⁵ e s.m.i.

Sono dovuti, secondo quanto stabilito dal primo periodo, del comma 4, dell'art. 5 della L.R. 13/09²⁶ e dagli art. 3, comma 4, e 6, comma 8, della L.R. n. 4/2012:

- con una riduzione del 10 per cento per l'utilizzazione delle volumetrie esistenti per destinazioni residenziali di cui all'articolo 2, comma 1, lett. a) della L.R. n. 13/2009 ed accessorie/integrative per la residenza previste dal medesimo comma lett. b);
- senza alcuna riduzione per gli interventi di utilizzazione delle volumetrie per destinazioni destinate a funzioni ammesse dal P.R.G., di cui all'articolo 2, comma 1, lett. a) della L.R. n. 13/2009;
- senza alcuna riduzione per gli interventi di utilizzazione delle volumetrie in seminterrato

²⁴ " Art. 6. (Disposizioni finali)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 2, all'articolo 3, all'articolo 4, commi da 1 a 3, e all'articolo 5, commi da 1 a 5, si applicano a decorrere dal 16 ottobre 2009.
2. Al fine di monitorare l'attuazione della presente legge, i comuni danno notizia alla Regione dei provvedimenti assunti e degli interventi assentiti. I contenuti e le modalità di trasmissione dei relativi dati sono stabiliti con provvedimento del dirigente della competente struttura regionale."

²⁵ "Art. 43. (Contributo di costruzione)

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. "

²⁶ "4. Le iniziative di cui agli [articoli 2 e 3](#), comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. In relazione alle iniziative di cui agli articoli 2 e 3, i comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario. Ove i comuni non deliberino entro la data di cui al comma 6, si applica una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione. Nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento."

per attività economiche e professionali ammesse dal P.R.G., come disciplinati dall'articolo 2, comma 1, lett. b) della L.R. n. 13/2009;

- con una riduzione del 20 per cento per gli interventi residenziali in zona agricola di cui all'articolo 2, comma 2 della L.R. n. 13/2009;
- senza alcuna riduzione per gli interventi in zona agricola di cui all'articolo 2, comma 2 della L.R. n. 13/2009 con destinazione diversa da quella residenziale;
- senza alcuna riduzione per gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, commi 3 e 4 della L.R. n. 13/2009 e dell'art. 5 della L.R. n. 4/2012;
- per gli interventi di edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 4 della L.R. n. 13/2009 e dell'art. 6 della L.R. n. 4/2012 il contributo è limitato agli oneri di urbanizzazione ridotti del 30 per cento.

Art. 14 – Indirizzi per la progettazione

Gli interventi realizzati in attuazione delle norme contenute nella L.R. 13/2009 e nella L.R. n. 4/2012 devono rispettare le norme di legge e di regolamento non esplicitamente derogate dalle leggi stesse, in particolare, deve essere rispettato quanto previsto dall'articolo 36, comma 2, della L.R. 11.3.2005 n. 12²⁷ e s.m.i.

Gli interventi realizzati sulla base delle previsioni della L.R. 13/09 dovranno garantire, come già indicato al precedente articolo 11, il rispetto delle norme del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Locale d'Igiene ed, in particolare, le superfici a parcheggio privato ed a verde (superficie scoperta, drenante e piantumabile) dovranno rispettare i parametri stabiliti dai vigenti regolamenti comunali.

Non è ammessa la monetizzazione per l'eventuale carenza di spazi a parcheggio privato ed a verde.

Nelle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4, commi 1 e 3, della L.R. n. 13/2009, nonché gli artt. 3, 5 e 6 della L.R. n. 4/2012 si applicano le disposizioni di cui all'art. 5, comma 2 della L.R. 13/09²⁸; pertanto, nel caso di

²⁷ “2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.”

²⁸ “2. Nelle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico, agli interventi edilizi di cui agli articoli 2, 3 e 4, commi da 1 a 3, si applicano le disposizioni di cui all'[articolo 64, commi 8 e 9, della l.r. 12/2005](#), intendendosi dimezzato il termine ivi previsto.”

Art. 64 L.R. 12/05 :

“8. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'[articolo 81](#), ove esistente, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.

9. La denuncia di inizio attività deve contenere l'esame dell'impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al precedente comma 8.”

giudizio di impatto paesistico negativo, i progetti devono essere rivisti e, almeno in parte, riprogettati, mentre, nel caso si tratti di progetti ad impatto oltre la soglia di tolleranza, sono respinti con richiesta di completa riprogettazione.

Titolo VI – Disposizioni finali

Art. 15 – Entrata in vigore del P.G.T.

A seguito dell'adozione e successiva approvazione del Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) di cui all'art. 7 della L.R. n. 12/2005²⁹ e s.m.i., il Consiglio Comunale, con specifico atto, procederà all'adeguamento dei riferimenti alla pianificazione comunale contenuti nel predetto nuovo strumento di pianificazione.

Art. 15bis – Efficacia "Norme di Attuazione – Piano Casa Lombardo".

Se il Piano Regolatore Generale perde efficacia, a seguito della mancata approvazione del Piano del Governo del Territorio nei termini dettati dall'art. 25, comma 1, della L.R. n. 12/2005, le "Norme di Attuazione – Piano Casa Lombardo" di cui al presente documento continuano ad avere efficacia fino ai termini indicati dalla L.R. n. 4/2012.

Art. 16 – Circolari

Ai sensi dell'art. 125 del vigente Regolamento Edilizio Comunale³⁰, al Responsabile del Settore Gestione Territorio è demandata la competenza per fornire eventuali chiarimenti in merito alla normativa in trattazione attraverso idonee Circolari interpretative.

²⁹ “ Art. 7. (Piano di governo del territorio)

1. Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - a) il documento di piano;
 - b) il piano dei servizi;
 - c) il piano delle regole.”

³⁰ “ Articolo 125

Circolari

1. Il responsabile del Settore al fine di fornire chiarimenti alla normativa edilizia predispone Circolari interpretative, che integrano la disciplina del presente Regolamento.”