



CITTÀ DI PARABIAGO

Città metropolitana di Milano

CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 71

Del 28-12-2022

Classificazione:

Categoria 01

Classe 06

Fascicolo 11

OGGETTO: DISPOSIZIONI RELATIVE AL RECUPERO DEI PIANI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA ESISTENTI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 7/2017 E DELLA LEGGE REGIONALE N.18/2019 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione ordinaria di prima convocazione

Seduta pubblica

L'anno 2022 il giorno 28 del mese di dicembre, alle ore 20.30, in Parabiago, nella sede comunale, si è riunito il Consiglio comunale come da avvisi scritti consegnati ai consiglieri con posta elettronica ordinaria. La convocazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio a norma di legge.

I consiglieri assegnati ed in carica sono:

Componente	P.	A.G.	A.I.	Componente	P.	A.G.	A.I.
CUCCHI RAFFAELE	X			SCALVINI DIEGO	X		
ZERBINI STEFANIA	X			RE VALENTINA		X	
BONGINI MANUEL	X			MEZZENA ROBERTO	X		
RAIMONDI BRUNO MIGUEL	X			SCOCOZZA LUCA	X		
SLAVAZZA MARIA ENRICA	X			POLITO GIULIANO	X		
RAIMONDI CARLO	X			NEBULONI ADRIANA	X		
VENTURINI ORNELLA	X			NEBULONI GIORGIO	X		
GHIANI ALESSANDRA		X		RANCILIO GIULIANO	X		

PRESENTI: N. 15

ASSENTI: N. 2

I suddetti componenti partecipano alla seduta, in presenza e in videoconferenza, come di seguito precisato, secondo le disposizioni dell'art. 56, comma 3, del regolamento del Consiglio comunale approvato con deliberazione n. 31 del 04.07.2022.

Il Vice Segretario, dott. Gian Luca Fasson, il Sindaco, il Presidente del Consiglio comunale e i consiglieri partecipano alla seduta in presenza, presso la sede comunale, mentre i consiglieri Raimondi Bruno Miguel e Scocozza Luca partecipano alla seduta da remoto, connessi in videoconferenza con i partecipanti alla seduta. Il Vice Segretario accerta da remoto, "a video", l'identità dei consiglieri collegati.

La sig.ra Adriana Nebuloni, nella sua qualità di Presidente del Consiglio comunale, assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto su indicato.

COMUNE DI PARABIAGO

CONSIGLIO COMUNALE DEL GIORNO 28.12.2022 - ORE 20.30
ARGOMENTO N. PRODC 62/2022

DELIBERAZIONE N. 71

OGGETTO: Disposizioni relative al recupero dei piani seminterrati e dei piani terra esistenti ai sensi della legge regionale n. 7/2017 e della legge regionale n.18/2019 – Individuazione degli ambiti di esclusione.

Consiglieri presenti in aula e in videoconferenza n. 15, nominativamente indicati nel frontespizio del presente verbale, su 17 assegnati e in carica.

Risultano, altresì, presenti gli assessori esterni: Ferrario, Lonati, Quietì, Almici.

Il Presidente cede la parola al Sindaco per una breve illustrazione, come da verbale di discussione allegato.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 26/11/2019 è stata approvata la Legge Regionale n.18 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale (BURL n.48, suppl. del 29 Novembre 2019), nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente, apportando numerose modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio):
- l'art. 8 comma 1 della citata Legge Regionale n. 18/2019 prevede che "Ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti - (BURL n.11, suppl. del 13 Marzo 2017), a esclusione del comma 5 dell'articolo 1 e dei commi 3 bis, 3 ter, 3 quater e 3 quinquies dell'articolo 3, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti, nonché delle disposizioni di cui al decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), e intendendo aggiornato alla presente legge il riferimento "alla data di entrata in vigore della presente legge" di cui all'articolo 1, comma 3, della stessa l.r 7/2017";
- il comma 2 del sopracitato articolo 8 dispone che il termine per l'individuazione degli ambiti di esclusione, nonché per la diretta applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4, comma 1, della Legge Regionale n. 7/2017, è da intendersi definito, per il recupero dei piani terra esistenti, nella data del 30 giugno 2020 e

la relativa deliberazione comunale può essere motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi;

- l'art. 28 comma 2 della Legge Regionale n. 18/2020 del 07/08/2020, avente a oggetto "Assestamento al bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali", ha differito il termine di cui all'articolo 8, comma 2, della Legge Regionale n. 18/2019, già differito in applicazione dell'articolo 1, comma 1, della Legge Regionale 31 marzo 2020, n.4, al 31 dicembre 2020;
- la Legge Regionale 27 novembre 2020 n. 22 "Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2020", ha differito i termini per la conclusione del procedimento al 30 aprile 2021;
- la Legge Regionale 2 aprile 2021 n. 4 "Interventi a sostegno del tessuto economico lombardo", ha differito ulteriormente i termini al 30 giugno 2021;
- la Legge Regionale 24 giugno 2021 n. 11 "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" ha da ultimo prorogato la scadenza dei termini fino al 31 dicembre 2021, ma che tale data è da intendersi evidentemente quale termine ordinatorio e non perentorio;

Dato atto che:

- il comune di Parabiago è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera di Consiglio Comunale n.80 del 25.11.2020, ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i. e che il suddetto PGT è efficace dal 27/01/2021, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L. N.4);
- il comune di Parabiago ha già in precedenza individuato, con delibera di Consiglio Comunale n.30 del 28.06.2017, gli ambiti di esclusione delle parti del territorio dall'applicazione della disposizione della L.r. 7/2017, con riferimento allo studio geologico del PGT;
- il PGT vigente prevede specifiche disposizioni per l'applicazione della L.R. 7/2017 indicando all'art. 12 comma 9 delle norme di attuazione che "*... E' escluso il recupero dei vani e locali ai piani terra e seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale nelle aree indicate dalle deliberazioni del Consiglio Comunale e dallo studio geologico...*";
- le nuove norme tecniche di attuazione, relative all'analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (in particolare la normativa di fattibilità geologica) forniscono puntuali prescrizioni per il divieto di recupero dei locali e vani seminterrati o ancora per la realizzazione di superfici abitabili/sedi di processi industriali o di servizi;
- la suddetta Legge Regionale 18/2019 all'art. 8 comma 1 riporta che per piano terra si intende il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso;

- ai sensi dell'art.4 comma 3 della Legge Regionale 7/2017 e s.m.i. i piani seminterrati, per essere recuperati, devono rispondere a determinati requisiti:
 - devono essere stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 7/2017 e devono essere collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
 - ove gli edifici non siano ancora realizzati, i piani terra oggetto di recupero devono essere collocati in fabbricati per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio (alla data di entrata in vigore della L.r. 7/2017)
 - per i fabbricati realizzati successivamente, in assenza delle condizioni di cui al precedente punto, le disposizioni regionali inerenti il recupero dei piani seminterrati si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori;

- ai sensi del combinato disposto dell'art.8 della Legge Regionale 18/2019 e dell'art.4 comma 3 della Legge Regionale 7/2017 e s.m.i. i piani terra, per essere recuperati, devono rispondere a determinati requisiti:
 - devono essere stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 18/2019 e devono essere collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
 - ove gli edifici non siano ancora realizzati, i piani terra oggetto di recupero devono essere collocati in fabbricati per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio (alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 18/2019)
 - per i fabbricati realizzati successivamente, in assenza delle condizioni di cui al precedente punto, le disposizioni regionali inerenti il recupero dei piani seminterrati si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori;

- ai sensi del combinato disposto dell'art. 8 della Legge Regionale 18/2019 e della Legge Regionale 7/2017 e s.m.i., ai fini del recupero dei piani terra esistenti devono essere rispettati i requisiti igienico-sanitari vigenti, nonché le disposizioni di cui al decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975; fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, indicato all'art. 1 comma 4 della Legge regionale 7/2017, il recupero dei piani terra è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi, restando valide le norme dell'articolo 72 della Legge Regionale 12/2005. Il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti sul contenimento dei consumi energetici; valgono le ulteriori disposizioni contenute nella Legge Regionale 7/2017 e s.m.i. ad eccezione di quelle escluse ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale 18/2019;

- in relazione al recupero dei piani terra esistenti, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge Regionale 7/2017 e s.m.i. e dell'art. 8 comma 2 della Legge Regionale 18/2019, i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del piano di gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della legge;

- la suddetta deliberazione può essere motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi; applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da

situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate;

- i comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica del PGT e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio.

Ritenuto che:

- siano da prevedere esclusioni dall'applicazione delle disposizioni per il recupero dei piani terra esistenti ai sensi delle disposizioni contenute all'art. 8 comma 2 della citata Legge Regionale n. 18/2019 e all'art. 4 comma 1 della Legge Regionale n. 7/2017 e s.m.i., per le motivazioni principalmente di esigenze di carattere paesaggistico, igienico sanitarie e di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, nonché in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione dei parcheggi.
- per quanto riguarda le specifiche esigenze paesaggistiche, richiamate all'art 4.1 della Legge regionale 7/2017, si ritiene opportuno specificare che per tutto il territorio comunale il recupero dei piani terra previsto dalla legge regionale possa applicarsi, in coerenza con le previsioni dell'art. 1 della Legge regionale 7/2017, alle superfici che già si configurano come vani e locali completamente chiusi e che vadano escluse le superfici anche solo parzialmente aperte o non delimitate, per evitare la compromissione del delicato rapporto dell'attacco a terra degli edifici nella relazione con gli spazi aperti, sia pubblici che privati all'intorno e la riduzione della permeabilità percettiva, ritenuta come aspetto paesaggistico da preservare.
- per quanto riguarda la valutazione di eventuali criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi, si ritiene in particolare che la riduzione degli spazi di sosta veicolare esistenti ai piani terra a servizio degli edifici comporterebbe un ulteriore aggravio della sosta veicolare all'esterno dei fabbricati o persino su spazio pubblico, con una diversa localizzazione degli spazi di sosta veicolare prevista inizialmente all'interno degli involucri dei fabbricati.
- per quanto riguarda gli aspetti connessi alla difesa del suolo e di rischio idrogeologico, nonché alle specifiche esigenze di tutela igienico sanitaria, si ritiene di dovere escludere dall'applicazione della norma regionale gli immobili compresi nelle aree che presentano un potenziale rischio di allagamento e nelle zone di tutela assoluta dei pozzi di captazione ad uso idropotabile.
- si ritiene inoltre di dovere salvaguardare e privilegiare, su tutto il territorio comunale, la funzionalità dei locali destinati ad impianti tecnologici o deposito rifiuti per evitare che le esigenze di valorizzazione di tali vani possano comportare anche solo una parziale riduzione di tali spazi con peggioramento delle situazioni igienico sanitarie esistenti.
- l'esclusione degli spazi di accesso agli edifici e agli immobili e alle relative pertinenze trova la sua ratio nell'esigenza di massima fruibilità di spazi comuni in

godimento ai condomini, anche al fine di mantenere il dimensionamento originario per garantire maggiore spazi ai percorsi di accesso ed uscita e ai locali comuni, in relazione alle nuove esigenze sanitarie;

- per quanto sopra siano pertanto da escludere dall'applicazione delle disposizioni per il recupero dei piani seminterrati e terra esistenti, le aree e gli immobili ricadenti nelle seguenti casistiche:
 - a) le superfici che non si configurano come vani o locali completamente chiusi e con delimitazioni fisiche costituite anche da serramenti o superfici vetrate; sono quindi escluse le superfici anche solo parzialmente aperte o non delimitate quali, a titolo esemplificativo, portici, gallerie pedonali, pilotis;
 - b) gli spazi originariamente destinati a parcheggio, sosta e manovra dei veicoli, salvo siano decorsi cinque anni dall'acquisizione del titolo che ne aveva legittimato la loro trasformazione in altra destinazione/utilizzo;
 - c) gli spazi di accesso agli edifici e agli immobili e alle relative pertinenze;
 - d) le pertinenze destinate ad autorimessa e parcheggio;
 - e) i vani e locali soggetti a servitù di uso pubblico ovvero i vani e locali costituenti dotazioni territoriali; i vani e locali privati realizzati quale servizio di interesse pubblico o generale a seguito di asservimento, convenzionamento o accreditamento del servizio;
 - f) gli immobili compresi nelle aree che presentano un potenziale rischio di allagamento e nelle zone di tutela assoluta dei pozzi di captazione ad uso idropotabile, oltre a quanto specificatamente prescritto dalle norme geologiche del PGT
 - g) gli spazi destinati a locale per impianti tecnologici o locali rifiuti esistenti;
 - h) quanto previsto dalle norme geologiche del PGT vigente;

Ritenuto di dover precisare che:

- per il recupero dei piani seminterrati e terra, si rendono opportune alcune specifiche per l'applicazione comunale della norma in merito alla compatibilità ambientale, agli obblighi di legge in relazione ad immobili vincolati, ai locali destinati a cabine elettriche esistenti, all'applicazione della norma in relazione a precedenti e futuri titoli edilizi, alle limitazioni derivanti dalla normativa geologica idrogeologica e sismica del PGT, alle destinazioni d'uso ed altezze relative ed in particolare che:
 - l'applicazione della norma regionale sul recupero dei piani seminterrati e terra è comunque esclusa per le parti del territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazioni ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate; il recupero è quindi precluso in assenza di conformità ambientale all'uso proposto;
 - per gli immobili sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 il recupero dei piani terra è consentito qualora sia stato ottenuto il nulla osta di legge delle competenti Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo;
 - per gli spazi funzionali all'erogazione dei servizi di distribuzione dell'energia elettrica deve essere acquisito il parere del distributore circa la compatibilità dell'intervento o del recupero con l'erogazione del servizio di fornitura, in considerazione della necessità di tutelare l'erogazione del servizio a più vasta scala;
 - non possono essere oggetto di recupero ai sensi della legge regionale, i piani i piani seminterrati e terra da cui sia stata trasferita la preesistente SL in altre

parti dell'immobile, nei cinque anni successivi all'avvenuta traslazione, in analogia alla previsione temporale contenuta all'art. 4, comma 3, ultimo periodo della L.R. 7/2017;

- le superfici dei piani seminterrati e terra recuperati ai sensi della L.R. 18/2019 non sono successivamente trasferibili in altre parti dell'immobile, in considerazione della natura derogatoria di tali superfici rispetto alle previsioni urbanistiche dettate dal PGT vigente;
- con riferimento alla componente geologica idrogeologica e sismica del PGT vigente si ritiene di prevedere ulteriori specifiche esclusioni al recupero dei piani seminterrati e terra ai sensi della legge regionale. Le temperature sempre più elevate dovute ai cambiamenti climatici fanno accumulare molta energia nei sistemi atmosferici, che si riversa al suolo attraverso fenomeni meteorologici sempre più intensi e frequenti, aumentandone a dismisura la pericolosità. Nubifragi e alluvioni saranno sempre più numerosi e distruttivi poiché gli evidenti cambiamenti climatici hanno la capacità di influenzare l'intensità e il numero dei fenomeni meteorologici, rendendoli dunque più pericolosi e distruttivi. Restano comunque ferme le prescrizioni e divieti contenuti nella disciplina delle norme geologiche del PGT vigente;
- per i seminterrati e terra oggetto di sanatoria ed in caso di ampliamento seminterrato (per la sola porzione ampliata, ancorché relativa a porzioni già esistenti come vespai, locali tombati o altro non aventi le caratteristiche di possibile utilizzo) le disposizioni della legge saranno applicabili solo decorsi cinque anni dall'acquisizione di apposito titolo. Diversamente, in caso di seminterrato e terra da adeguarsi per altezza (es. esistente mt. 2,10 e si prevede di aumentare altezza interna sino a mt. 2,40) oppure in caso di interrato trasformato in seminterrato con semplice scavo parziale di terra o ancora in caso di piano terra trasformato in seminterrato con semplice riporto di terra, il recupero dei vani e locali potrà essere eseguito immediatamente e contestualmente senza attendere il decorso di cinque anni;
- anche per gli usi residenziali dei piani seminterrati sarà ammissibile assicurare il rispetto dei parametri di aeroilluminazione mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, richiedendo il rispetto dei soli requisiti analoghi agli ambienti di lavoro (es. UNI-EN-12464);
- i recuperi dei piani seminterrati e dei piani terra, se eseguiti con opere, sono da ritenersi ai sensi dell'art.3 del Dpr 380/01 interventi di "ristrutturazione edilizia", mentre se eseguiti senza opere (ma solamente valutando la mancata esecuzione di opere in un arco temporale di cinque anni antecedente o posteriore allo stesso recupero) saranno valutabili secondo le specifiche disposizioni normative vigenti; conseguentemente un recupero, con opere eseguite cinque anni prima o dopo la comunicazione sarà comunque valutabile quale interventi di ristrutturazione edilizia. Saranno valutabili tra gli interventi conservativi le opere di risanamento interessanti i piani terra delle abitazioni, con altezza netta superiore o uguale a mt. 2,70 laddove sia evidente dallo stato legittimo dell'immobile la preesistenza degli stessi, ancorché associata ad una generica destinazione (es. sgombero, rustico);
- nei casi in cui l'intervento sia soggetto al contributo di costruzione, valutato il recupero di vani esistenti con superficie (accessoria comprensiva di muri perimetrali) pari a mq. 100 o 200 (in funzione dell'uso esistente con riferimento all'art. 2 comma 9 della L.R. 7/2017) e già collegati direttamente (dall'interno dell'unità immobiliare ovvero il cui passaggio può avvenire senza transitare all'esterno dell'immobile o mediante spazi o vani comuni), sarà ammissibile l'esonero della quota relativa al solo costo di costruzione, ancorché sia prevista una trasformazione finalizzata alla formazione di una nuova unità immobiliare;

- si potrà procedere al recupero di un piano terra o seminterrato di immobile scegliendone – con assoluta discrezione - la destinazione finale (residenziale, terziario o commerciale); nel solo caso di cambio di destinazione d’uso dei locali terra e seminterrati verrà immediatamente richiesto il reperimento di aree per servizi ed attrezzature secondo quanto previsto dal PGT in analogia alla disciplina dei cambi di destinazione d’uso (ex. art.51 della LR 12/05), senza valutare che il recupero di un vano accessorio – mantenendo invariata la destinazione d’uso - comporta di per sé un aumento del carico urbanistico;
- è stato ritenuto necessario attendere all’adozione del presente atto deliberativo previsto in relazione alla situazione di emergenza economica e del Covid;
- il termine indicato dalle disposizioni regionali per detta deliberazione del Consiglio Comunale è evidentemente da intendersi come non perentorio ma ordinatorio (tant’è vero che la deliberazione può essere sempre aggiornata secondo lo stesso disposto dell’art. 4 comma 2 della L.r. 7/2017);

Visto il parere della Commissione Congiunta LL.PP.–Urbanistica ed Ambiente espresso nella seduta del 24/11/2022;

Visto lo Statuto comunale;

Visti inoltre:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” e s.m.i., con particolare riferimento all’art. 40-bis della L. R. 11/03/2005, n. 12;

Dato atto che:

- ai sensi dell’art. 49, comma 1, del TUEL sulla presente proposta di deliberazione, il dirigente del Settore Tecnico ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della stessa, che si allega alla presente;
- non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio dell’ente;

Con votazione unanime favorevole, resa nelle forme di legge, presenti e votanti n. 15 Consiglieri comunali;

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di escludere, per le motivazioni espresse in premessa e nella relazione tecnico-istruttoria, dall’applicazione delle disposizioni per il recupero dei piani seminterrati e terra esistenti di cui all’art.8 della legge regionale 18/2019 e alla legge regionale 7/2017 e s.m.i., le aree e gli immobili ricadenti nelle seguenti casistiche:
 - a) le superfici che non si configurano come vani o locali completamente chiusi e con delimitazioni fisiche costituite anche da serramenti o superfici vetrate; sono quindi escluse le superfici anche solo parzialmente aperte o non delimitate quali, a titolo esemplificativo, portici, gallerie pedonali, pilotis;

- b) gli spazi originariamente destinati a parcheggio, sosta e manovra dei veicoli, salvo siano decorsi cinque anni dall'acquisizione del titolo abilitativo che ne aveva legittimato la loro trasformazione in altra destinazione/utilizzo;
- c) gli spazi di accesso agli edifici e agli immobili e alle relative pertinenze;
- d) le pertinenze destinate ad autorimessa e parcheggio;
- e) i vani e locali soggetti a servitù di uso pubblico ovvero i vani e locali costituenti dotazioni territoriali; i vani e locali privati realizzati quale servizio di interesse pubblico o generale a seguito di asservimento, convenzionamento o accreditamento del servizio;
- f) gli immobili compresi nelle aree che presentano un potenziale "rischio di allagamento" e nelle zone di tutela assoluta dei pozzi di captazione ad uso idropotabile, oltre a quanto specificatamente prescritto dalle norme geologiche del PGT. Con riferimento allo studio geologico allegato al PGT si ritengono soggette a "rischio di allagamento" le aree individuate dalla normativa di fattibilità geologica come:
 - ambiti di classe 3.b (aree soggette ad allagamento per insufficienza della rete fognaria);
 - ambiti di classe 3.c (aree allagabili in occasione di eventi meteorici eccezionali ed in parte individuati come allagabili dal Piano di Gestione dei Rischi da Alluvione);
 - ambiti di classe 4 (aree incluse in fasci PAI o individuati come allagabili dal Piano di Gestione dei Rischi da Alluvione);Si precisa che per tutti gli ambiti di classe 2 e 3.a (qualora gli interventi siano ammessi), adiacenti agli ambiti con classe di fattibilità 3.b l'intervento sarà ammissibile ma subordinato ad analisi di approfondimento finalizzate ad escludere possibili situazioni di allagamento;
- g) gli spazi destinati a locale per impianti tecnologici o locali rifiuti esistenti;
- h) quanto previsto dalle norme geologiche del PGT vigente;

3) di precisare che:

- l'applicazione della norma regionale sul recupero dei piani seminterrati e terra è comunque esclusa per le parti del territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazioni ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate; il recupero è quindi precluso in assenza di conformità ambientale all'uso proposto;
- per gli immobili sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 il recupero dei piani terra è consentito qualora sia stato ottenuto il nulla osta di legge delle competenti Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo;
- per gli spazi funzionali all'erogazione dei servizi di distribuzione dell'energia elettrica deve essere acquisito il parere del distributore circa la compatibilità dell'intervento o del recupero con l'erogazione del servizio di fornitura, in considerazione della necessità di tutelare l'erogazione del servizio a più vasta scala;
- non possono essere oggetto di recupero ai sensi della legge regionale, i piani piani seminterrati e terra da cui sia stata trasferita la preesistente SL in altre parti dell'immobile, nei cinque anni successivi all'avvenuta traslazione, in analogia alla previsione temporale contenuta all'art. 4, comma 3, ultimo periodo della L.R. 7/2017;
- le superfici dei piani seminterrati e terra recuperati ai sensi della L.R. 18/2019 non sono successivamente trasferibili in altre parti dell'immobile, in considerazione della natura derogatoria di tali superfici rispetto alle previsioni urbanistiche dettate dal PGT vigente;

- con riferimento alla componente geologica idrogeologica e sismica del PGT vigente non si prevedono ulteriori specifiche esclusioni al recupero dei piani seminterrati e terra ai sensi della legge regionale, ferme restando le prescrizioni e divieti contenuti nella disciplina delle norme geologiche del PGT vigente;
- per i seminterrati e terra oggetto di sanatoria ed in caso di ampliamento seminterrato (per la sola porzione ampliata, ancorché relativa a porzioni già esistenti come vespai, locali tombati o altro non aventi le caratteristiche di possibile utilizzo) le disposizioni della legge saranno applicabili solo decorsi cinque anni dall'acquisizione di apposito titolo. Diversamente, in caso di seminterrato e terra da adeguarsi per altezza (es. esistente mt. 2,10 e si prevede di aumentare altezza interna sino a mt. 2,40) oppure in caso di interrato trasformato in seminterrato con semplice scavo parziale di terra o ancora in caso di piano terra trasformato in seminterrato con semplice riporto di terra, il recupero dei vani e locali potrà essere eseguito immediatamente e contestualmente senza attendere il decorso di cinque anni;
- anche per gli usi residenziali dei piani seminterrati sarà ammissibile assicurare il rispetto dei parametri di aeroilluminazione mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, richiedendo il rispetto dei soli requisiti analoghi agli ambienti di lavoro (es. UNI-EN-12464);
- i recuperi dei piani seminterrati e dei piani terra, se eseguiti con opere, sono da ritenersi ai sensi dell'art.3 del Dpr 380/01 interventi di "ristrutturazione edilizia", mentre se eseguiti senza opere (ma solamente valutando la mancata esecuzione di opere in un arco temporale di cinque anni antecedente o posteriore allo stesso recupero) saranno valutabili secondo le specifiche disposizioni normative vigenti; conseguentemente un recupero, con opere eseguite cinque anni prima o dopo la comunicazione sarà comunque valutabile quale interventi di ristrutturazione edilizia. Saranno valutabili tra gli interventi conservativi le opere di risanamento interessanti i piani terra delle abitazioni, con altezza netta superiore o uguale a mt. 2,70 laddove sia evidente dallo stato legittimo dell'immobile la preesistenza degli stessi, ancorché associata ad una generica destinazione (es. sgombero, rustico), salvo l'intervento sia (per le opere e caratteristiche di trasformazione) diversamente riconducibile ad altra tipologia di intervento;
- nei casi in cui l'intervento sia soggetto al contributo di costruzione, valutato il recupero di vani esistenti con superficie (accessoria comprensiva di muri perimetrali) pari a mq. 100 o 200 (in funzione dell'uso esistente con riferimento all'art. 2 comma 9 della L.R. 7/2017) e già collegati direttamente (dall'interno dell'unità immobiliare ovvero il cui passaggio può avvenire senza transitare all'esterno dell'immobile o mediante spazi o vani comuni), sarà ammissibile l'esonero della quota relativa al solo costo di costruzione, ancorché sia prevista una trasformazione finalizzata alla formazione di una nuova unità immobiliare;
- si potrà procedere al recupero di un piano terra o seminterrato di immobile scegliendone - con assoluta discrezione - la destinazione finale (residenziale, terziario o commerciale); nel solo caso di cambio di destinazione d'uso dei locali terra e seminterrati verrà immediatamente richiesto il reperimento di aree per servizi ed attrezzature secondo quanto previsto dal PGT in analogia alla disciplina dei cambi di destinazione d'uso (ex. art.51 della LR 12/05), senza valutare che il recupero di un vano accessorio - mantenendo invariata la destinazione d'uso - comporta di per sé un aumento del carico urbanistico;

4) Di dare atto che le sopracitate disposizioni si applicheranno per le istanze (e comunque per tutti gli interventi) presentate successivamente alla data di esecutività del presente atto deliberativo;

- 5) Di disporre la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale;
- 6) dare atto infine che il presente provvedimento non comporta spesa né diminuzione di entrata.

Con successiva votazione unanime favorevole, la presente deliberazione, in relazione all'urgenza di provvedere, viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, IV comma, del Decreto Legislativo 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 28-12-2022

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termine di legge da:

IL PRESIDENTE
(Adriana Nebuloni)

IL VICE SEGRETARIO
(dr. Gian Luca Fasson)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Vice Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio on line di questo Comune il 12.1.2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

IL VICE SEGRETARIO
(dr. Gian Luca Fasson)

Il sottoscritto Vice Segretario

A T T E S T A

Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000.

IL VICE SEGRETARIO
(dr. Gian Luca Fasson)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e norme collegate