



# Comune di San Giuliano Milanese

Codice Ente 11083

C.C. N. 28 del 19/04/07

COPIA

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

**OGGETTO:**

**RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.  
RECEPIMENTO E APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 64 E 65 DELLA  
L.R.12/2005.  
APPROVAZIONE**

L'anno **duemilasette** il giorno **diciannove** del mese di **aprile** alle ore **20.30** nella sede comunale, in seguito a convocazione, disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ordinaria**, seduta **pubblica**, di **prima** convocazione. Fatto l'appello nominale risultano presenti:

Pres.	Ass.	
X		<b>1</b> Marco Toni Sindaco
X		<b>2</b> Roberto Licciardo
X		<b>3</b> Ezio Mercanti
X		<b>4</b> Iginio Granata
X		<b>5</b> Mauro Rossi
X		<b>6</b> Angelo Castaldo
X		<b>7</b> Vito Lorenzo Perrucci
X		<b>8</b> Vincenzo Liquori
X		<b>9</b> Roberto Rusca
X		<b>10</b> Francesco Lonetti
X		<b>11</b> Francesco Lucariello
X		<b>12</b> Lorenzo Rinaldi
X		<b>13</b> Carlo Cotti
	X	<b>14</b> Giuseppe Briquoglio
X		<b>15</b> Giancarlo Boqlioli
	X	<b>16</b> Teresa Simonazzi

Pres.	Ass.	
	X	<b>17</b> Patrizia Menapace
X		<b>18</b> Enzo Pasta
	X	<b>19</b> Giampietro Lupi
X		<b>20</b> Domenico Piraina
X		<b>21</b> Maria Pompei Spina
X		<b>22</b> Maria Grazia Ravara
X		<b>23</b> Giuliano Laricchiuta
X		<b>24</b> Gianpaolo Guidi
X		<b>25</b> Italo Gilet
X		<b>26</b> Pasquale Bitetto
X		<b>27</b> Gerardo Russo
X		<b>28</b> Virginio Bordoni
X		<b>29</b> Marco Magri
X		<b>30</b> Giovanni Russo
	X	<b>31</b> Luca Giuseppe Favetti

**Totale Presenti: 26**

**Totale Assenti: 5**

Sono presenti gli Assessori:

Giovanna Bugada, Claudio Cadoni, Lucia Salvato, Carmine Scorziello, Cristian Stefanoni, Emiliano Zambarbieri.

Assiste il Segretario Generale Dr. Fausto Ruggeri.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Vito Lorenzo PERRUCCI nella sua qualità di Presidente ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:



(Gli interventi e le dichiarazioni di voto dei vari Consiglieri sono testualmente riportati nel verbale di seduta).

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la legge 27 dicembre 2005, n.20, modificativa degli articoli 63, 64 e 65 della Legge regionale 11 marzo 2005, n.12 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti;

Visti i commi 1, 1 bis e 1 ter dell'art.65 con i quali viene assegnata ai comuni la facoltà di individuare gli ambiti territoriali nei quali non è consentito il recupero dei sottotetti;

Analizzate le caratteristiche del tessuto edificato del territorio comunale;

Preso atto che alcune parti del territorio, per particolari caratteristiche derivanti dalla presenza di funzioni produttive, non possono consentire significativi incrementi del peso insediativo residenziale a seguito di un indiscriminato recupero dei sottotetti per fini abitativi;

Che alcune parti del territorio, caratterizzate da insediamenti di rilevanza storico/artistica/architettonica, necessitano di un riordino complessivo di riqualificazione che non può essere affidato alla casualità degli interventi edilizi;

Che per motivazioni legate alla qualità degli interventi, il Consiglio comunale si è già espresso approvando un emendamento in fase di adozione dei progetti di P.I.I. che esclude all'interno dei programmi il recupero dei sottotetti ai fini abitativi;

Che il medesimo criterio adottato per i PII, debba essere mantenuto per tutti i piani attuativi adottati e non ancora approvati e per quelli previsti dal PRG e non ancora adottati, nonché per tutte le nuove edificazioni;

Considerato che, al fine di arginare potenziali fenomeni di natura speculativa appare corretto, estendere la non ammissibilità del recupero a sottotetti di edifici costruiti a seguito dell'approvazione di Piani di Zona ex L.167/1962;

Che, soprattutto in zone la cui edificazione nel corso degli anni ha determinato densità fondiaria molto elevate non accompagnate da una sufficiente dotazione di servizi e di opere di urbanizzazione, appare opportuno non incentivare ulteriori incrementi dei pesi insediativi;

Visto l'art.64, comma 3 il quale dispone che nelle operazioni di recupero dei sottotetti per fini abitativi volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sia previsto il reperimento di aree per parcheggi nella misura di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume reso abitativo ovvero che in caso di comprovata impossibilità per mancanza di spazi idonei, gli interventi sono consentiti versando al comune una somma pari al costo base di costruzione per metro quadro di spazio per parcheggi da reperire;



Visto l'art. 64, comma 7 che concede ai comuni la possibilità dell'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

Verificato che nel territorio più densamente edificato vi è una carenza strutturale di box, parcheggi e posti auto alla quale si accompagna l'oggettiva impossibilità di recuperare aree libere da utilizzare per il parcheggio ai sensi della presente legge;

Verificato infine che nel territorio più anticamente edificato, lo stato di manutenzione degli edifici e la dotazione di sistemi e strutture per l'abbattimento delle barriere architettoniche, risultano particolarmente insufficienti;

Tutto ciò premesso

Visti gli allegati pareri favorevoli circa la regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile di ragioneria così come previsto dall'art. 49, 1<sup>a</sup> comma del D. Lgs 267/2000;

Con voti favorevoli 25 su 25 consiglieri presenti (essendo uscito il consigliere Maria Pompei Spina) e votanti;

## **DELIBERA**

Per le motivazioni espresse

- a) di escludere dal recupero dei sottotetti per fini abitativi:
1. gli edifici ricompresi nelle zone omogenee A del PRG;
  2. gli edifici ricompresi nelle zone omogenee D del PRG, collegati funzionalmente alla struttura edilizia produttiva esistente;
  3. gli edifici ricompresi nei Programmi Integrati di Intervento;
  4. gli edifici ricompresi nei piani attuativi già adottati o approvati alla data di approvazione della presente deliberazione;
  5. i nuovi edifici che verranno realizzati nei piani attuativi previsti dal PRG e non ancora adottati alla data di approvazione della presente deliberazione, nonché gli edifici di nuova costruzione, realizzati successivamente alla data di approvazione della presente deliberazione;
  6. gli edifici ricompresi nel perimetro del PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
  7. gli edifici ricompresi in piani di zona ex L.167/1962, con esclusione per alloggi di proprietà comunale e per gli alloggi delle cooperative a proprietà indivisa;
  8. gli edifici ricompresi in aree assoggettate a vincoli ambientali, ad esclusione di quegli interventi per cui il recupero non comporti l'apertura di abbaini e terrazzi, e non determini la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- b) di porre l'obbligo, per gli edifici esclusi dai precedenti punti da 1 a 8 e relativamente alla sola formazione di nuove unità immobiliari, del reperimento di aree per



parcheggi solo in spazi cortilizi privati, in soprasuolo o in sottosuolo, purché tali spazi siano collegati all'edificio oggetto di intervento, ovvero in aree private poste in aderenza all'edificio o allo spazio cortilizio pertinenziale all'edificio stesso;

- c) non sono soggetti all'obbligo di cui al precedente comma b) i casi in cui il recupero del sottotetto determini:
1. la formazione di nuove unità immobiliari per l'utilizzo diretto da parte del proprietario dell'immobile o dei suoi parenti in linea retta sino al 2° grado, con il mantenimento della proprietà, da garantire con atto da trascriversi nei registri immobiliari, per non meno di anni dieci dall'ottenimento dell'abitabilità anche mediante l'istituto del silenzio assenso;
  2. la sistemazione e la manutenzione dell'intero stabile e non solo della porzione oggetto di intervento. In tali situazioni, per il mantenimento e valorizzazione delle caratteristiche originali dello stabile, l'intervento di recupero del sottotetto nonché la costruzione dei corpi accessori per il raggiungimento del sottotetto stesso, dovrà prevedere il rispetto degli elementi architettonici e decorativi dello stabile sottostante, rispettandone l'allineamento delle aperture di facciata (anche con formazione di logge e balconi in sintonia con quelli esistenti), i materiali e colori impiegati, le finiture tipiche e peculiari;
  3. l'adozione di interventi sistematici per l'abbattimento di barriere architettoniche a beneficio dell'intero stabile e non solo della porzione oggetto di recupero. In tale situazione, gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche possono essere realizzati anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi vigenti;
  4. l'adozione di interventi sistematici per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, così come da normativa vigente in materia;
- d) di consentire la monetizzazione, ai sensi dell'art.64, comma 3, in luogo del reperimento di idonei spazi per parcheggi per gli edifici privi di aree cortilizie o dotati di aree cortilizie non idonee ad ospitare veicoli anche in sottosuolo, così quantificata per ogni metro quadro non reperito di:
- d.1) € 50,00 (euro cento/00) nel caso di cui al punto 1 del precedente comma c);
  - d.2) € 150,00 (euro centocinquanta/00) nei casi di cui ai punti 2, 3 e 4 del precedente comma c);
  - d.3) € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) nei casi di cui ai punti 2, 3 e 4 del precedente comma c) per gli edifici ricompresi nella zona B non assoggettata a pianificazione attuativa il cui indice fondiario risulti uguale o superiore all'indice fondiario massimo ammissibile nella zona B5;
  - d.4) € 500,00 (euro cinquecento/00) nel caso di cui al punto 1 del precedente comma c) nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare venga venduta prima dei dieci anni dall'ottenimento dell'abitabilità anche per silenzio assenso
  - d.5) € 700,00 (euro settecento/00) nel caso in cui entro i dieci anni dall'ottenimento dell'abitabilità anche per silenzio assenso, venga effettuato il frazionamento dell'unità immobiliare per la quale, in precedenza e comunque successivamente all'approvazione della presente delibera, ve ne era stato realizzato l'ampliamento tramite il recupero del sottotetto;



*Comune di San Giuliano Milanese*

e) di determinare l'applicazione di una maggiorazione pari al 20% (venti per cento) del contributo di costruzione dovuto. Sono esclusi da tale maggiorazione i recuperi di cui al punto 1 del comma c), nonché gli interventi di ampliamento di unità esistenti, di cui un atto da trascriversi nei registri immobiliari sarà necessario per garantire la non frazionabilità entro dieci anni dall'ottenimento dell'abitabilità anche per silenzio assenso;

Quindi il Consiglio Comunale, con voti favorevoli 25 su 25 consiglieri presenti e votanti, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV° comma del D.Lgs. n. 267/00.



**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 28 DEL  
19/04/07**

**OGGETTO:**

**RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.  
RECEPIMENTO E APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 64 E 65 DELLA L.R.12/2005.  
APPROVAZIONE**

**PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 267/00**

Il sottoscritto, in qualità di responsabile del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica del presente atto.

San Giuliano Milanese, li 13/04/07

Il Responsabile del Settore  
f.to arch. Roberto Corradi

Il sottoscritto, in qualità di responsabile del Settore Finanziario, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica del presente atto.

San Giuliano Milanese, li 13/04/07

Il Responsabile del Settore Finanziario  
f.to dott.ssa Rosalba Pilato



Comune di San Giuliano Milanese

Letto, firmato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**Vito Lorenzo PERRUCCI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dr Fausto RUGGERI**

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**a t t e s t a**

Che la presente deliberazione:

- E' stata affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal \_\_\_\_\_ come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/00;
- E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ dopo 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Li, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dr Fausto RUGGERI**



Comune di San Giuliano Milanese

**IL PRESIDENTE**  
f.to Vito Lorenzo PERRUCCI

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to Dr Fausto RUGGERI

---

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

Dalla residenza Municipale, addì \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DELLA SEGRETERIA GENERALE**  
**Marina CAROTTA**

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**a t t e s t a**

Che la presente deliberazione:

E' stata affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal \_\_\_\_\_ come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/00;

E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ dopo 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Li, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to Dr Fausto RUGGERI