



**Comune di GRASSOBBIO**

**Provincia di Bergamo**

C.A.P. 24050

Via Vespucci, 6

tel 035 3843411

fax 035 3843444

c.f. 80027490160

P.Iva 00722500162

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

**N. 54 del 30/11/2006**

**OGGETTO: ADEMPIMENTI COMUNALI IN MATERIA DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.**

In data 30/11/2006 alle ore 19:30 nella sala delle adunanze.  
Previa osservanza di tutte le formalità previste dal vigente D. Lgs. 18.8.2000 n. 267, vennero oggi convocati i Componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

SALVETTI PIERLUIGI	PRESIDENTE	Presente
SANGALETTI LUCIANO	CONSIGLIERE	Presente
BANI MARIO	CONSIGLIERE	Presente
DEL CARRO LORENZO	CONSIGLIERE	Presente
GUSMINI GIOVANNI	CONSIGLIERE	Presente
SALVETTI NICOLA	CONSIGLIERE	Presente
BASSETTI MARIELLA	CONSIGLIERE	Presente
CHIODA PIERANTONIO	CONSIGLIERE	Presente
NOZZA MASSIMILIANO	CONSIGLIERE	Presente
PACIOLLA MARCO	CONSIGLIERE	Presente
ARNABOLDI ANGELO	CONSIGLIERE	Presente
BANI MICHELA	CONSIGLIERE	Presente
ESPOSTI RODOLFO MARIO	CONSIGLIERE	Presente
ANFUSO GIACOMO	CONSIGLIERE	Presente
FERRARI CRISTINA	CONSIGLIERE	Presente
RAVASIO ALBERTO	CONSIGLIERE	Presente
PAVONE FRANCESCO	CONSIGLIERE	Presente

Totale presenti	17
Totale assenti	0

Assiste il Segretario comunale CULASSO ADRIANO che cura la redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il sig. SALVETTI PIERLUIGI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: ADEMPIMENTI COMUNALI IN MATERIA DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.

L'arch. Tosetti Piergiorgio, invitato dal Sindaco Salvetti Pierluigi, illustra l'argomento.

Il Consigliere Anfuso Giacomo dichiara che il presente punto sia collegabile al punto n. 2 dell'ODG rinviato e pertanto chiede una verifica sull'opportunità del rinvio di questo punto.

L'Assessore Bani Mario, in risposta, precisa che i due argomenti non sono direttamente collegabili, ma anzi il presente punto si rende opportuno per limitare realizzazioni di sottotetti che andrebbero a compromettere uno sviluppo equilibrato del territorio, secondo i parametri previsti dal recente P.R.G.

Il Consigliere Pavone Francesco ritiene che la questione dei sottotetti rappresenti possibilità importanti, ma che comunque va evitata la speculazione ed i recuperi che creino squilibrio alle strutture e ai servizi pubblici.

Il Consigliere Ravasio Alberto chiede ed ottiene cinque minuti di sospensione.

Alla ripresa, il Consigliere Ravasio Alberto manifesta l'accordo alla proposta in quanto inteso nel rispetto delle norme esistenti a tutela del recupero dei sottotetti e nel contempo a tutela di uno sviluppo equilibrato del territorio e dei servizi.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Vista** la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" ed in particolare gli artt. 63 e segg. inerenti il "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti";

**Valutato** che i Comuni sono chiamati ad effettuare alcuni adempimenti per dare attuazione alle facoltà a loro assegnate dalla legge;

**Visto** che con:

- ❖ art. 65, comma 1 bis, L.R. 12/05 come introdotto dalla L.R. 20/05 "... i comuni, con motivata deliberazione, possono ulteriormente disporre l'esclusione di parti del territorio, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione del presente capo" ;
- ❖ art. 65, comma 1 ter, L.R. 12/05 come introdotto dalla L.R. 20/05 "... i comuni possono, altresì, individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3;
- ❖ art. 64, comma 7, L.R. 12/05 come introdotto dalla L.R. 20/05 " I comuni possono deliberare 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";

**Visto** il titolo IV della legge regionale 11.03.2005, così come modificato della LR 27.12.2005 n. 20 in materia di "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti", artt. 63,64 e 65;

**Verificata** la disciplina della medesima legge in materia di possibilità di esclusione dalle possibilità di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 63, prevista dall'art. 65 (ambiti di esclusione), purché tale esclusione sia sorretta da "motivata deliberazione";

**Valutato** che tale esclusione può essere relativa sia a parti del territorio comunale, sia a tipologia di edifici o di intervento;

**Considerato** che il Comune di Grassobbio si è dotato recentemente del Piano Regolatore Generale (Variante Generale), entrato in vigore in data 04.01.2006;

**Considerato** inoltre che la suddetta Variante Generale è stata predisposta avendo riguardo al “contenimento di consumo di nuovo territorio” e che conseguentemente non si rende sostanzialmente necessario prevedere nuove possibilità di incremento del potenziale abitativo, essendo quello già previsto in via programmatica adeguato al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi stimati fino all'anno 2010;

**Valutato** che un eventuale ulteriore consistente incremento di potenziale insediativo inciderebbe in maniera negativa sulla struttura dei servizi esistenti e previsti dalla Variante Generale nonché sulla capacità dei servizi a rete di sostenere i nuovi carichi derivanti dall'incremento stesso;

**Considerato** ancora che l'Amministrazione ritiene in linea di principio condivisibile le finalità indicate dalla legge e tuttavia ritiene altrettanto fondamentale l'esigenza di garantire un'adeguata dotazione di servizi e infrastrutture capace di soddisfare in modo ottimale alle esigenze della popolazione insediata;

**Valutato** conseguentemente che, salvo alcune eccezioni che appaiono fattibili per le situazioni già esistenti alla data di adozione della variante Generale, che sono state stimate nella valutazione delle volumetrie presenti a quella data, possibilità di recupero di volumetrie aggiuntive e integrative realizzate ex novo possono essere valutate solo in presenza di una situazione di servizi e infrastrutture adeguatamente dimensionate e disponibili;

**Valutato** quindi che le situazioni esistenti alla data di adozione della variante Generale fanno sostanzialmente riferimento agli ambiti urbani classificati come Zona A e B;

**Visto** il parere della Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 24.10.2006 che esprime “Parere favorevole”;

**Viste:**

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la legge regionale n. 60-61 del 05/12/77;
- la legge regionale n. 23 del 23/06/97;
- la legge regionale n. 1 del 05/01/00;
- la legge regionale n. 12 del 11.03.2005;
- la legge regionale n. 12 del 14.07.2006,
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- il parere espresso ai sensi dell'art. 49 della D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- l'art. 3 comma 4 del D. Lgs n. 267 del 18.08.2000;
- l'attestazione di conformità espressa ai sensi dell'art. 97-c. 2° del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi ai sensi di legge,

**DELIBERA**

1. di escludere dalle possibilità di recupero a fini abitativi dei sottotetti previsti dall'art. 63 della LR 12/2005 i seguenti ambiti territoriali individuati dal P.R.G.:
  - a) zone residenziali “C” di qualsiasi tipo;
  - b) zone produttive “B” e “D” di qualsiasi tipo.
2. di escludere parimenti dalle possibilità di recupero ai fini abitativi le seguenti tipologie di interventi in rapporto alle zone urbanistiche di appartenenza:
  - a) nuove costruzioni nelle Zone A e B;
  - b) ristrutturazioni edilizie con sopralzo degli edifici esistenti nelle zone A.
3. di rimandare ad altra successiva deliberazione, in considerazione della situazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti resisi disponibili, l'eventuale previsione di diverse e nuove possibilità di recupero, in deroga alle esclusioni di cui ai precedenti punti.
4. di stabilire che tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari in tutte le zone territoriali, come definite anche ai punti precedenti, sono soggette al reperimento dei parcheggi pertinenziali nella misura definita dall'art. 64, comma 3, parte prima; solo per le zone A e B, oltre a quanto specificato ai punti precedenti, e “qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono

consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadro di spazio per parcheggi da reperire.”

5. di dare atto che la presente deliberazione ha efficacia per i prossimi cinque anni fatto salvo quanto indicato al punto precedente e comunque cessa di avere efficacia allorché sia approvato il Piano del Governo del Territorio che dovrà definire all'interno del Piano delle Regole “le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di interventi” in cui non trova applicazione la disciplina sul recupero abitativo dei sottotetti.

6. di dare atto che sono invariate le norme regionali non specificate nella presente deliberazione.

7. di stabilire una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto (sommatoria degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione), da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

8. di dare atto che il presente deliberato è conforme alle disposizioni del vigente statuto comunale.

Il Sindaco Salvetti Pierluigi propone di rendere la presente delibera immediatamente eseguibile;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la proposta del Sindaco Salvetti Pierluigi;

Con voti favorevoli n. 16, contrari n. 1 (Anfuso Giacomo);

#### D E L I B E R A

Di rendere la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134-4° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

## **PARERE PREVENTIVO DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art.49, 1° comma del D. Lgs.18 agosto 2000 n. 267, il sottoscritto responsabile dell'area esprime, sotto il profilo della regolarità tecnica, parere FAVOREVOLE.

IL / LA RESPONSABILE DELL'AREA

f.to SERRA FRANCESCA

\* \* \*

## **ATTESTAZIONE DEL SEGRETARIO COMUNALE**

(art. 97.comma 2 - D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

SI ATTESTA

la conformità giuridico amministrativa del presente atto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to CULASSO ADRIANO

IL PRESIDENTE  
f.to SALVETTI PIERLUIGI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

---

Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art.124, primo comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267, è stata affissa in copia all'albo pretorio il giorno 11/12/2006 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi dal 11/12/2006 al 26/12/2006

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

Addì, 11/12/2006

---

**COMUNICAZIONI AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

Si attesta che, della presente delibera, contestualmente all'affissione all'albo, viene data comunicazione ai capigruppo consiliari, come dettato dall'art.125, del D. Lgs.18 agosto 2000, n.267.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

Addì, 11/12/2006

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, terzo comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

Addì

---

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

Addì 11/12/2006