



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

N. 19/2024 Registro Deliberazioni

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA DEL 17/04/2024

Oggetto: RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI (LEGGE REGIONALE N. 7/2017) E DEI VANI E PIANI TERRA ESISTENTI (LEGGE REGIONALE N. 18/2019) - AGGIORNAMENTO.

L'anno 2024 addì 17 del mese di 04 alle ore 20:45 nella sede delle adunanze, con possibilità di collegamento da remoto in videoconferenza, previa notifica degli inviti personali avvenuta nei modi e termini di legge si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

All'appello risultano:

BELLIFEMINE MARIA IRENE	SINDACO	Presente
ASTUTI SAMUELE	CONSIGLIERE	Presente in videoconferenza
CARANGI MARIA CECILIA	CONSIGLIERE	Presente
CENTANIN DONATELLA	CONSIGLIERE	Presente
RODIGHIERO MATTEO	CONSIGLIERE	Presente
CROCI ALBA	CONSIGLIERE	Assente
MANFREDI MARIA CRISTINA	CONSIGLIERE	Presente
CAMBIANICA SIMONE	CONSIGLIERE	Assente
MALNATI CARLO GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Presente
MANINI OLINTO	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	Presente
MUNARI CARLA LEOPOLDA	CONSIGLIERE	Presente
CASSINA PAOLA LORENZA	CONSIGLIERE	Presente
NEGRO STEFANO	CONSIGLIERE	Presente
VANZO ROBERTINO	CONSIGLIERE	Assente
ABBIATI SARA ANDREA	CONSIGLIERE	Assente
GENUALDI DANIEL	CONSIGLIERE	Presente
DAMIANI SANDRO	CONSIGLIERE	Assente

Assenti: 5, Croci Alba, Cambianica Simone, Vanzo Robertino, Abbiati Sara Andrea, Damiani Sandro.

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. MANINI OLINTO in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ne assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'Argomento in oggetto.

Su relazione dell'Assessore BERNARD JACOPO.

Il Presidente dà la parola all'Assessore Bernard.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

PRESIDENTE

La parola va all'Assessore Bernard.

ASSESSORE BERNARD

Grazie Presidente. Buonasera a tutti. Anche questo è un argomento che è stato trattato nella Commissione di settimana scorsa. Sintetizzando rapidamente è una conseguenza del Piano del rischio idraulico che è stato approvato dal Consiglio Comunale nell'ultima seduta, ed è una mappatura di quelle che sono le zone in cui appunto, come da oggetto del punto, non possono essere recuperati a fini abitativi i vani locali seminterrati e totalmente interrati, appunto, come conseguenza del rischio idraulico e dei potenziali allagamenti conseguenti a fenomeni meteorologici molto intensi. Anche questo punto, è stato, come dicevo, discusso in Commissione, se ci fossero altre domande sono a disposizione. Ma, questo è più o meno tutto.

PRESIDENTE

Grazie Assessore... Apriamo la discussione sul punto 4. Ci sono interventi sul punto 4? Non ci sono interventi sul punto 4, quindi, mettiamo in votazione il punto 4.

Sentita la discussione apertasi sull'argomento:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Malnate è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con atto dello stesso Consiglio Comunale n. 10 datato 22.04.2013, documento programmatico divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie avvisi e concorsi n. 45 del 6 novembre 2013 - dell'avviso di approvazione definitiva ai sensi delle disposizioni dell'art. 13, comma 11, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- successivamente all'efficacia del Piano di Governo del Territorio, è stata redatta una variante puntuale al Piano dei Servizi del P.G.T., finalizzata all'aggiornamento dello stesso con la conseguente modifica degli elaborati cartografici e della relativa normativa, approvata definitivamente con D.C.C. n. 68 del 30.11.2021;
- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 27.11.2018 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della L.R. 16/2017;
- con la deliberazione della Giunta Comunale n. 181 del 09.12.2021 è stato approvato l'avvio al procedimento relativo all'aggiornamento mediante variante generale del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., unitamente al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), oltre alla redazione di un nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
- con determinazione n. 348 del 01.07.2022 del Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, a seguito della conclusione delle procedure di gara, è stato conferito l'incarico professionale per l'espletamento delle procedure sopra indicate;

PRESO ATTO che la Regione Lombardia, ad ulteriore completamento della strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, al fine di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente, con



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

deliberazione del Consiglio regionale in data 26.11.2019 ha individuato, mediante la Legge Regionale n. 18/2019, le *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12”*;

RICHIAMATA la Legge Regionale n. 7 del 10 marzo 2017 avente ad oggetto *“Recupero dei locali e dei vani seminterrati esistenti”* pubblicata sul BURL n. 11, serie “supplemento” del 13.03.2017, con la quale è stato promosso il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con la finalità di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l’istallazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera;

RICHIAMATO inoltre l’art. 8 della legge regionale n. 18/2019 con il quale è stata estesa la possibilità di recupero anche ai piani terra degli edifici esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale, in aggiornamento di quanto già in precedenza previsto dalla legge regionale n. 7/2017 relativamente ai soli piani seminterrati e nello specifico:

- *al comma 1): Ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina di cui alla L.R. 7/2017 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti), ad esclusione del comma 5 dell'articolo 1 e dei commi 3 bis, 3 ter, 3 quater e 3 quinquies dell'art. 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 d'abitazione), e intendendo aggiornato alla presente legge il riferimento 'alla data di entrata in vigore della presente legge' di cui all'art. 1, comma 3, della L.R. 7/2017. 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.*
- *al comma 2): Ai soli fini dell'attuazione del comma precedente, il termine per l'individuazione degli ambiti di esclusione, nonché per la diretta applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4 comma 1 della medesima L.R. 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.*
- *al comma 3): Negli ambiti di cui all'art. 10, comma 1, lett. e ter) della L.R. 12/2005, l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, posti al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, è escluso dal pagamento del contributo di costruzione e non comporta variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.*

PRESO ATTO che l’art. 8 sopra richiamato in analogia con quanto disposto con le disposizioni dell’art. 4, comma 1 della Legge Regionale n. 7/2017, prevedono la facoltà per i comuni di disporre l’esclusione di parti del territorio comunale dall’applicazione della possibilità di recupero dei piani terra esistenti, mediante apposita delibera 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 del Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (P.G.R.A.), nonché in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi;

RICHIAMATA, altresì, la componente geologica del P.G.T. vigente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10/2013, con la quale sono state individuate le aree connesse al reticolo



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

idrografico caratterizzate da pericolosità/vulnerabilità di tipo idrogeologico-idraulico;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 in data 30.10.2017, con la quale il Comune di Malnate, ha provveduto a disporre l'esclusione di alcune aree come individuate nella relazione tecnica e nella tavola grafica n. 1, documenti facenti parte integrante e sostanziale della stessa deliberazione, e nello specifico:

- le aree adiacenti ai corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa;
- le aree derivate dalla zonizzazione del rischio idraulico sull'Olonza ed il Torrente Valle del Lanza;
- le aree rispondenti al massimo invaso delle opere per la riduzione dei colmi di piena del fiume Olona realizzato in Località "Ponte di Gurone";
- identificate con la Classe 3f) quali zone soggette ad alluvioni poco frequenti (aree P2/M – Tr = 100 anni) per il reticolo principale di pianura e di fondo valle (RP), in tali zone si applicano le norme previste per la fascia B) del P.A.I.;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 75 in data 30.11.2020 con la quale ai sensi dell'art. 4, comma 2, della Legge Regionale n. 7/2017, si è proceduto all'individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione delle disposizioni della medesima L.R. n. 7/2017 relativamente al recupero dei vani e locali seminterrati, come da aggiornamento approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 48/2020, al fine di ricomprendervi anche le aree ricadenti entro i limiti esterni delle fasce fluviali del P.A.I. sul fiume Olona sul Torrente Bevera e sul Rio Lanza;

RILEVATO che al fine dell'attualizzazione dei vigenti strumenti pianificatori con Determinazione dell'Area Pianificazione del Territorio n. 599 del 19.10.2021 è stato affidato l'incarico professionale per la redazione dello Studio Comunale di gestione del rischio idraulico e l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio del comune di Malnate, quale documento propedeutico e necessario alla redazione della variante generale del PGT stesso, procedura avviata con deliberazione della Giunta comunale n. 181 del 09.12.2021;

PRESO ATTO che in data 27.12.2023, prot. 27595, i professionisti incaricati hanno trasmesso lo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico, costituito dalla seguente documentazione:

- Rel. RI.01 – Relazione generale e relazione idraulica;
- Tav. RI.02 – Risultati della modellazione idraulica per tempi di ritorno 10 anni;
- Tav. RI.03 – Risultati della modellazione idraulica per tempi di ritorno 50 anni;
- Tav. RI.04 – Risultati della modellazione idraulica per tempi di ritorno 100 anni;
- Tav. RI.05 – Carta della pericolosità idraulica (D.G.R. 2616/2011) per tempi di ritorno 100 anni;
- Tav. RI.06 – Carta di sintesi delle criticità idrauliche;
- Tav. RI.07 – Carta PAI-PGRA integrata dagli esiti dello studio idraulico;
- Tav. RI.08 – Carta delle aree non adatte all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo;

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 28.02.2024;

RAVVISATA pertanto la necessità, a fronte delle risultanze dello Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico e delle motivazioni suesposte, di provvedere ad aggiornare, ai sensi dell'art. 4 – comma 2 della L.R. n. 7/2017, l'individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione delle



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

disposizioni della medesima L.R. n. 7/2017 relativamente al recupero dei vani e locali seminterrati, al fine di ricomprendervi anche le aree ricadenti entro i limiti esterni delle fasce fluviali;

RICHIAMATO inoltre, l'art. 2, comma 4 - 1° periodo della L.R. n. 7/2017, come integrato dal sopra citato art. 8 comma 2) della L.R. 18/2019 che dà la possibilità ai Comuni di escludere gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati - leggi piani terra - che comportano l'incremento del carico urbanistico esistente e che, quindi, determinano una carenza della dotazione rispetto ai parametri di riferimento così come quantificati nel piano dei servizi del P.G.T. o carenza di parcheggi;

RILEVATO che, in considerazione delle motivazioni di tutela del rischio idrogeologico e di applicazioni di sovraordinati criteri di prevenzione e cautela che erano stati alla base dell'esclusione di parti di aree dalla possibilità di recupero dei vani e dei locali seminterrati rimangono a tutt'oggi attuali e possono essere adottati quali elementi per individuare gli ambiti da escludere dalla possibilità di recupero dei piani terra esistenti, e nel dettaglio si conferma che:

- il territorio del Comune di Malnate risulta ancora interessato dal Piano di gestione rischio alluvioni (P.G.R.A) del Fiume Po, piano nel quale sono individuate le diverse aree interessate da alluvione a diverso grado di pericolosità come sopra riportate;
- il quadro di riferimento relativo alla componente geologica facente parte del P.G.T. Vigente non ha subito nel frattempo modifiche;

RITENUTO sulla base di quanto sopra esposto provvedere ad estendere, ai sensi dell'art. 8, comma 2) della legge Regionale n. 18/2019, la stessa individuazione effettuata per gli interventi per gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti anche agli interventi di recupero dei piani terra, essendo tale individuazione supportata e conseguente alle medesime valutazioni e considerazioni;

RITENUTO inoltre opportuno per gli interventi relativi il recupero dei piani terra per i quali ciò comporti l'incremento del carico urbanistico esistente, quindi assoggettati al reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, come previsto dall'art. 2, comma 4) 1° periodo della L.R. 7/2017, ovvero per i quali si determina (post intervento) una carenza della relativa dotazione rispetto ai parametri di riferimento (ante intervento) come definite dal Piano dei Servizi del Vigente P.G.T. restando comunque inteso che gli interventi fino a 100 mq di superficie lorda sono comunque esclusi dal reperimento delle aree in parola come previsto dalla stessa L.R. all'art. 2, comma 4) ultimo periodo;

VISTI gli elaborati grafici predisposti per la puntuale individuazione delle aree di esclusione, nello specifico:

- Tavola A: Ambiti di esclusione dedotti dallo Studio di Gestione del Rischio Idraulico redatto ai sensi del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., per quanto concerne l'aggiornamento inerente il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della L.R. n. 7/2017;
- Tavola B: Ambiti di esclusione dedotti dallo Studio di Gestione del Rischio Idraulico redatto ai sensi del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., per quanto concerne l'aggiornamento inerente il recupero dei vani e locali a piano terra esistenti ai sensi della L.R. n. 18/2019;

allegati alla presente quale parte integrante;

VISTA la propria competenza in materia ai sensi dell'art. 42 del D.Lvo n. 267/2000;

VISTE la L.R. 12/2005, la L.R. 7/2017, la L.R. 18/2019 e più in generale la normativa di settore;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio e dato atto che il presente provvedimento non necessita del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 12

Consiglieri astenuti: 0

Consiglieri votanti: 12

Voti favorevoli: 12 Bellifemine Maria Irene, Astuti Samuele, Carangi Maria Cecilia, Centanin Donatella, Rodighiero Matteo, Manfredi Maria Cristina, Malnati Carlo Giuseppe, Manini Olinto, Munari Carla Leopolda, Cassina Paola Lorenza, Negro Stefano, Genualdi Daniel

Voti contrari: 0

DELIBERA

- 1) **DI PRENDERE ATTO** delle premesse alla presente deliberazione, che costituiscono parte integrante e sostanziale della stessa e che vengono integralmente richiamate;
- 2) **DI PRENDERE ATTO** delle risultanze dello Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico redatto dai professionisti incaricati, pervenuto in data 27.12.2023 prot. n. 27595, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 28.02.2024;
- 3) **DI AGGIORNARE**, conseguentemente ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. n. 7/2017, l'individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione delle disposizioni della medesima L.R. n. 7/2017 relativamente al recupero dei vani e locali seminterrati, come da aggiornamento approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 75/2021, al fine di ricomprendervi anche le aree ricadenti entro i limiti esterni delle fasce fluviali come in premessa indicati;
- 4) **DI CONFERMARE** l'estensione ai sensi dell'art. 8, comma 1) della L.R. n. 18/2019, lo stesso criterio di individuazione utilizzato per gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti anche per gli interventi di recupero dei piani terra, essendo tale individuazione basata e conseguente alle medesime considerazioni e valutazioni;
- 5) **DI DISPORRE** per effetto dei precedenti punti che gli ambiti esclusi dalla applicazione delle disposizioni di cui alla legge regionale n. 7/2017 e dell'art. 8 della legge regionale n. 18/2019 sia per quanto relativo al recupero dei vani e locali seminterrati, sia per quanto attiene il recupero dei piani terra, sono quelli individuati cartograficamente nei seguenti elaborati:
 - Tavola A: Ambiti di esclusione dedotti dallo Studio di Gestione del Rischio Idraulico redatto ai sensi del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., per quanto concerne l'aggiornamento inerente il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della L.R. n. 7/2017;
 - Tavola B: Ambiti di esclusione dedotti dallo Studio di Gestione del Rischio Idraulico redatto ai sensi del R.R. n. 7/2017 e s.m.i., per quanto concerne l'aggiornamento inerente il recupero dei vani e locali a piano terra esistenti ai sensi della L.R. n. 18/2019;allegati alla presente quale parte integrante;
- 6) **DI CONSENTIRE** il recupero dei piani terra esistenti anche ove l'intervento comporti, ai sensi del Piano dei Servizi, la necessità di reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, da reperirsi in tal caso secondo le modalità e i parametri



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

previsti dal predetto piano dei servizi ovvero da monetizzare solo in caso di comprovata impossibilità di reperimento anche entro un'isocrona pedonale di tre minuti, fermo restando che per gli interventi di superficie lorda inferiore a 100 mq, anche ove integrino un cambio d'uso, è comunque esclusa la necessità di reperimento di aree per dotazioni territoriali;

- 7) **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio affinché adotti tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione;
- 8) **DI DARE ATTO** che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/00 come risulta nella parte narrativa.

SUCCESSIVAMENTE il Consiglio Comunale, considerata la necessità di provvedere in merito ai successivi adempimenti derivanti dall'approvazione del presente atto, con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 12

Consiglieri astenuti: 0

Consiglieri votanti: 12

Voti favorevoli: 12 Bellifemine Maria Irene, Astuti Samuele, Carangi Maria Cecilia, Centanin Donatella, Rodighiero Matteo, Manfredi Maria Cristina, Malnati Carlo Giuseppe, Manini Olinto, Munari Carla Leopolda, Cassina Paola Lorenza, Negro Stefano, Genualdi Daniel

Voti contrari: 0

DELIBERA

di rendere immediatamente esecutiva la presente deliberazione ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

MANINI OLINTO

IL SEGRETARIO

TALDONE MARGHERITA