



## COMUNE DI MILANO

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
DELIBERAZIONE N. 29 DEL 23/10/2017

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Adempimenti comunali in attuazione dell'articolo 4 comma 1 della Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 - come modificata dagli artt. 11 e 12 della Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22 - avente ad oggetto: "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti". La presente deliberazione non comporta spesa. Immediatamente eseguibile.

Seduta pubblica del 23/10/2017 - seconda convocazione

### CONSIGLIERI IN CARICA

SALA GIUSEPPE	Sindaco	LIMONTA PAOLO	Consigliere
BERTOLE' LAMBERTO	Presidente	MARCORA ENRICO	"
ABDEL QUADER SUMAYA	Consigliere	MOLTENI LAURA	"
AMICONI LUIGI TOMMASO	"	MONGUZZI CARLO	"
ARIENTA ALICE	"	MORELLI ALESSANDRO	"
BARBERIS FILIPPO PAOLO	"	OSCULATI ROBERTA	"
BASTONI MASSIMILIANO	"	PACENTE CARMINE	"
BEDORI PATRIZIA	"	PAGLIUCA LUIGI	"
BOCCI PAOLA	"	PALMERI MANFREDI	"
BOSSI EMILIA	"	PANTALEO ROSARIO LEONARDO	"
BUSCEMI ELENA	"	PARISI STEFANO	"
CECCARELLI BRUNO	"	PIROVANO ANITA	"
Censi ARIANNA MARIA	"	RIZZO BASILIO VINCENZO	"
COMAZZI GIANLUCA MARCO	"	SALVINI MATTEO	"
CONTE EMMANUEL	"	SARDONE SILVIA SERAFINA	"
CORRADO GIANLUCA	"	SOLLAZZO SIMONE	"
D'ALFONSO FRANCO MARIA ANTONIO	"	SPECCHIO LAURA	"
D'AMICO SIMONETTA	"	STRADA ELISABETTA	"
DE CHIRICO ALESSANDRO MATTEO	"	TATARELLA PIETRO	"
DE MARCHI DIANA ALESSANDRA	"	TOSONI NATASCIA	"
DE PASQUALE FABRIZIO	"	TURCO ANGELO	"
FORTE MATTEO	"	UGLIANO ALDO	"
FUMAGALLI MARCO CARLO	"	UGUCCIONI BEATRICE LUIGIA ELENA	"
GELMINI MARISTELLA	"	VASILE ANGELICA	"
GENTILI DAVID	"		"

SCAVUZZO ANNA	Vice Sindaco	A	MAJORINO PIERFRANCESCO	Assessore	A
COCCO ROBERTA	Assessore	P	MARAN PIERFRANCESCO	"	P
DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	"	P	RABAOTTI GABRIELE	"	A
GRANELLI MARCO	"	A	ROZZA MARIA CARMELA	"	A
GUAINERI ROBERTA	"	A	TAJANI CRISTINA	"	A
LIPPARINI LORENZO	"	A	TASCA ROBERTO	"	P

Fatto eseguire l'appello nominale dalla Presidenza, il Presidente Bertolè Lamberto che assume la presidenza, accerta che risultano assenti all'appello il Sindaco SALA Giuseppe e i Consiglieri: Amicone Luigi Tommaso, Barberis Filippo Paolo, Comazzi Gianluca Marco, Conte Emmanuel, Corrado Gianluca, Gelmini Maristella, Morelli Alessandro, Palmeri Manfredi, Parisi Stefano.  
Partecipa all'adunanza il Segretario Generale del Comune Fabrizio DALL'ACQUA

Il Presidente accertato il numero legale degli interventi dichiara aperta la seduta alle ore 16.30  
La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio On Line, è conforme al documento originale di sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato è conservato negli Archivi del Comune di Milano.

II CONVOCAZIONE

Il Presidente Bertolé invita il Consiglio a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto, di cui alla proposta di deliberazione che si allega e già notificata ai Consiglieri comunali, illustrata e discussa nelle sedute del 12 e 16 ottobre 2017.

(Sono stati presentati n. 70 emendamenti di cui 7 ritirati, 6 illegittimi, 55 inammissibili ed infine 2 approvati e numerati da sub 1) a sub 2).

Omissis

Partecipa il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua.

(Risultano presenti in Aula i seguenti Consiglieri in numero di 26:

Abdel Qader, Arienta, Barberis, Bertolé, Bocci, Bossi Moratti, Buscemi, Ceccarelli, Censi, D'Alfonso, D'Amico, De Marchi, Fumagalli, Limonta, Marcora, Monguzzi, Osculati, Pacente, Pantaleo, Pirovano, Specchio, Strada, Tosoni, Turco, Ugliano, Uggioni.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 22:

Amicone, Bastoni, Bedori, Comazzi, Conte, Corrado, De Chirico, De Pasquale, Forte, Gelmini, Gentili, Molteni, Morelli, Pagliuca, Palmeri, Parisi, Rizzo, Salvini, Sardone, Sollazzo, Tatarella, Vasile.

Sono altresì presenti in Aula gli assessori Scavuzzo, Cocco, Del Corno, Lipparini, Majorino, Maran, Rozza, Tasca).

Il Presidente Bertolé pone in votazione la proposta di deliberazione in oggetto, nel testo risultante dagli emendamenti approvati, che si allega.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Ceccarelli, Monguzzi, Fumagalli), risulta approvata all'unanimità.

Il Presidente Bertolé ne fa la proclamazione.

- - -

Omissis

Entra in Aula il consigliere Rizzo: i presenti sono, pertanto, 27.

Il Presidente Bertolé pone in votazione, ai sensi dell'art. 134, IV comma, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, l'immediata eseguibilità della deliberazione testé adottata.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Ceccarelli, Monguzzi, Fumagalli), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 27
Astenuti	n. 01 (Rizzo)
Votanti	n. 26
Voti favorevoli	n. 26
Voti contrari	n. 00

Il Presidente Bertolé proclama la deliberazione N/57 immediatamente eseguibile.

- - -

**TESTO EMENDATO** ESAMINATA FAVOREVOLMENTE NELLA  
SEDUTA DI GIUNTA DEL 8 SETT 2017

DIREZIONE URBANISTICA  
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
AREA SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

NULLA OSTA PER L'INOLTRO ALLA  
PRESIDENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE  
PER I SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

N. ....57... della circolare

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DI CONSIGLIO COMUNALE**

- OGGETTO -

Adempimenti comunali in attuazione dell'articolo 4 comma 1 della Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 - come modificata dagli artt. 11 e 12 della Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22 - avente ad oggetto: "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti".

La presente deliberazione non comporta spesa

IL DIRETTORE AREA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
Arch. Simona Collarini

IL DIRETTORE AREA  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Arch. Giovanni Oggioni

IL DIRETTORE DELLA  
DIREZIONE URBANISTICA  
Arch. Franco Zinna

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA, VERDE E AGRICOLTURA  
Dott. Pierfrancesco Maran

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- la Regione Lombardia, con la Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 – “Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti” – pubblicata sul B.U.R.L. n. 11, suppl. del 13 marzo 2017, ed entrata in vigore il 28 marzo 2017, ha promosso il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l’installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera;
- con successiva Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22 – “Assestamento al Bilancio 2017/2019 – I provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali” – pubblicata sul B.U.R.L. n. 33, suppl. del 14 agosto 2017, agli artt. 11 e 12, sono state apportate modifiche e integrazioni relativamente agli artt. 1, 2, 3 e 4 della suddetta Legge Regionale n. 7.
- per esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, l’art. 4 della suddetta Legge, come modificata, prevede, per i comuni, la facoltà di disporre l’esclusione di parti del territorio dall’applicazione delle sue disposizioni con motivata delibera di Consiglio Comunale da assumersi entro il 31 ottobre 2017.

### Dato atto che:

- il Comune di Milano è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22.05.2012 e divenuto efficace in data 21.11.2012 a seguito della pubblicazione dell’avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Lombardia – Serie e Concorsi n. 47, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13, comma 11 della L.R. 12/2005;
- la suddetta Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 e s.m.i. riporta la definizione di:
  - piano seminterrato: *“il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all’edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio”*;
  - vani e locali seminterrati: *“vani e locali situati in piani seminterrati”*;
- per poter essere recuperati e dichiarati agibili, i vani e locali seminterrati devono rispondere a determinati requisiti:
  - i locali seminterrati da recuperare devono essere stati legittimamente realizzati alla entrata in vigore della suddetta Legge Regionale e collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
  - ove gli edifici non siano ancora stati realizzati, i locali da recuperare devono essere collocati in fabbricati per i quali, alla data di approvazione della deliberazione comunale di cui all’art. 4 comma 1 della suddetta Legge Regionale e s.m.i., sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l’approvazione dell’eventuale programma integrato d’intervento richiesto;
  - per i fabbricati realizzati successivamente alla data di approvazione della sopracitata deliberazione comunale, in assenza delle condizioni di cui al precedente punto, le

disposizioni della suddetta Legge Regionale e s.m.i. si applicano decorsi cinque anni dalla fine lavori;

- devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti e, in particolare, i requisiti di aerazione e illuminazione possono essere assicurati sia mediante opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche;
- l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,40 m. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa;
- fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e dell'altezza minima di m 2,40 o media come precisato all'art. 1 comma 4, il recupero dei seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni dei PGT e dei regolamenti edilizi, rispettando le norme nazionali e regionali sul contenimento dei consumi energetici. Restano comunque valide le norme dell'art. 72 della Legge Regionale 12/2005;
- all'art. 4, la suddetta Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 e s.m.i., consente alle Amministrazioni Comunali, con motivata deliberazione da assumersi entro il 31 ottobre 2017, di individuare le parti del loro territorio nelle quali le disposizioni indicate dalla Legge stessa non trovano applicazione, 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 del distretto idrografico padano (PGRA). L'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 nell'utilizzo di spazi seminterrati.

Richiamati:

i criteri contenuti nella normativa di riferimento inherente alla tutela paesaggistica, igienico – sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, come meglio illustrati nella relazione tecnico-istruttoria predisposta dall'Area Pianificazione Urbanistica Generale e dall'Area Sportello Unico per l'Edilizia (**Allegato n.1**), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Ritenuto che:

alla luce dei criteri di cui sopra e per le ragioni meglio esposte nella citata relazione tecnico - istruttoria si propone di escludere dall'applicazione delle disposizioni indicate dalla Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 e s.m.i. le aree di seguito indicate:

- ambiti individuati nella Tav. G.06 "Carta della fattibilità geologica" con classi di fattibilità geologica F3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e F4 (fattibilità con gravi limitazioni);
- aree di applicazione delle disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) di cui alla D.g.r 19 giugno 2017 – n. X/6738, individuate dalla Direttiva "Alluvioni" 2007/60/CE – DLgs 49/2010, negli scenari di

pericolosità P1, P2 e P3, come mappate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico padano (PGRA) approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po;

- fasce di rispetto assoluto dei pozzi di captazione ad uso idropotabile, individuate nella Tav. R.05 "Vincoli amministrativi e di difesa del suolo".

Ritenuto altresì che:

come meglio esposto nella citata relazione tecnico - istruttoria, si rende opportuno escludere dall'applicazione dei contenuti della citata Legge Regionale e s.m.i. anche i seguenti immobili:

- gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 qualora non abbiano ottenuto il nullaosta dalle competenti Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo;
- per la sola funzione residenziale, gli immobili inclusi nei NAF e individuati con apposita perimetrazione nella Tav. R.03 "NAF Centro Storico: Analisi dei valori storico-morfologici", ad eccezione di locali seminterrati collegati a unità immobiliari residenziali direttamente soprastanti e che non possono essere funzionalmente disgiunte, purché di superficie non superiore all'unità immobiliare residenziale collegata;
- gli immobili disciplinati dal Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio.

Ritenuto di dover specificare che:

- con riferimento alle nuove superfici oggetto di recupero dei vani e locali seminterrati, queste possono essere computate nella Superficie Lorda (SL) solo a fronte di una già esistente conformità alle norme del vigente Regolamento Edilizio; per i vani e locali seminterrati per i quali è ammesso il recupero ad uso terziario o commerciale, purché mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente, è consentita l'altezza minima prevista dalla Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 e s.m.i., l'aerazione attivata meccanica e l'illuminazione artificiale in conformità alla normativa tecnica vigente, salvo diversa disposizione in ordine alla salubrità degli spazi di lavoro;
- i vani e locali seminterrati per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale, purché mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente, trattandosi di locali con presenza continuativa di persone, devono avere un'altezza minima di 2.70 m.;
- **[...]** Le SL derivanti dall'applicazione della Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 non sono trasferibili in altre parti dell'edificio;
- i contenuti dell'art. 2.8 della Legge Regionale 10 marzo 2017 – n. 7 e s.m.i. integrano il vigente PGT con riferimento a quanto previsto per le strutture alberghiere e ricettive. (**Allegato 2** – parte integrante e sostanziale del presente provvedimento)

Evidenziato infine che:

per tutti i casi di recupero dei vani e locali seminterrati relativi ad immobili ricadenti nelle aree individuate con classe di fattibilità geologica F2 (fattibilità con modeste limitazioni), è richiesta la verifica, da parte di un tecnico abilitato, della non interazione dell'intervento con i fenomeni di risalita delle acque sotterranee di prima falda.

Richiamata inoltre la Legge Regionale n. 4 del 15 marzo 2016 sulla difesa del suolo, sulla prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e sulla gestione dei corsi d'acqua;

**Visto** l'art. 42 del DLgs 18 agosto 2000 n. 267;

**Visto** l'art. 36 del vigente Statuto del Comune di Milano;

**Vista** la Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 e s.m.i., avente ad oggetto: "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti";

**Visti** i pareri favorevoli di regolarità tecnica, espressi ai sensi dell'art. 49 del DLgs 18 agosto 2000 n. 267, dal Direttore dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia e dal Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale;

**Visto** il parere favorevole di legittimità rilasciato dal Segretario Generale;

## DELIBERA

- 1) per le motivazioni illustrate nella relazione tecnico - istruttoria (**Allegato n. 1**) e sinteticamente richiamate nelle premesse del presente provvedimento, stante gli ambiti già esclusi dalla Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" e s.m.i., in ragione delle specifiche peculiarità di tutela paesaggistica, igienico – sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, di disporre l'esclusione ulteriore delle seguenti aree/immobili del territorio comunale dall'applicazione delle disposizioni della citata legge:
  - a. ambiti individuati nella Tav. G.06 "Carta della fattibilità geologica" con classi di fattibilità geologica F3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e F4 (fattibilità con gravi limitazioni);
  - b. aree di applicazione delle disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) di cui alla D.g.r 19 giugno 2017 – n. X/6738, individuate dalla Direttiva "Alluvioni" 2007/60/CE – DLgs 49/2010, negli scenari di pericolosità P1, P2 e P3, come mappate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico padano (PGRA) approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po;
  - c. fasce di rispetto assoluto dei pozzi di captazione ad uso idropotabile, individuate nella Tav. R.05 "Vincoli amministrativi e di difesa del suolo";
  - d. gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 qualora non abbiano ottenuto il nullaosta dalle competenti Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo;
  - e. per la sola funzione residenziale, gli immobili inclusi nei NAF e individuati con apposita perimetrazione nella Tav. R.03 "NAF Centro Storico: Analisi dei valori storico-morfologici", **ad eccezione di locali seminterrati collegati a unità immobiliari residenziali direttamente soprastanti e che non possono essere funzionalmente disgiunte, purché di superficie non superiore all'unità immobiliare residenziale collegata;**

- f. gli immobili disciplinati dal Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio;
- 2) di precisare che per gli immobili ricadenti nelle aree individuate con classe di fattibilità geologica F2 (fattibilità con modeste limitazioni) è richiesta la verifica, da parte di un tecnico abilitato, della non interazione dell'intervento con i fenomeni di risalita delle acque sotterranee di prima falda;
- 3) di precisare, altresì che, con riferimento alle nuove superfici oggetto di recupero dei vani e locali seminterrati, queste possono essere computate nella Superficie Lorda (SL) solo a fronte di una già esistente conformità alle norme del vigente Regolamento Edilizio;
- 4) che i vani e locali seminterrati per i quali è ammesso il recupero ad uso terziario o commerciale, purché mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente, è consentita l'altezza minima prevista dalla Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 e s.m.i., l'aerazione attivata meccanica e l'illuminazione artificiale in conformità alla normativa tecnica vigente, salvo diversa disposizione in ordine alla salubrità degli spazi di lavoro;
- 5) che i vani e locali seminterrati per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale, purché mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente, trattandosi di locali con presenza continuativa di persone, devono avere un'altezza minima di 2.70 m;
- 6) **[...]** Le SL derivanti dall'applicazione della Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 non sono trasferibili in altre parti dell'edificio;
- 7) I contenuti dell'art. 2.8 della Legge Regionale 10 marzo 2017 – n. 7 e s.m.i. integrano il vigente PGT con riferimento a quanto previsto per le strutture alberghiere e ricettive.  
**(Allegato 2 – parte integrante e sostanziale del presente provvedimento)**

**Allegato 1 alla proposta di deliberazione del consiglio comunale n.3057/2017**

DIREZIONE URBANISTICA

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

AREA SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

**Oggetto: Adempimenti comunali in attuazione dell'articolo 4 comma 1 della Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 - come modificata dagli artt. 11 e 12 della Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22 - avente ad oggetto: "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti".**

**RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA**

**SETTEMBRE 2017**

La Regione Lombardia, con la Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 – “Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti” – pubblicata sul B.U.R.L. n. 11, suppl. del 13 marzo 2017, ha promosso il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l’installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.

Con successiva Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22 – “Assestamento al Bilancio 2017/2019 – I provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali” – pubblicata sul B.U.R.L. n. 33, suppl. del 14 agosto 2017, agli artt. 11 e 12, sono state apportate modifiche e integrazioni relativamente agli artt. 1, 2, 3 e 4 della suddetta Legge Regionale n. 7.

All’art. 4, la suddetta Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7, come modificata, consente alle Amministrazioni Comunali, con motivata deliberazione da assumersi entro il 31 ottobre 2017, di individuare le parti del loro territorio nelle quali le disposizioni indicate dalla Legge stessa non trovano applicazione, 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 del distretto idrografico padano (PGRA).

Per la corretta identificazione delle parti di territorio caratterizzate dalle peculiarità descritte e indicate nella legge, sono stati considerati i seguenti criteri:

Per quanto attiene le specifiche esigenze di tutela paesaggistica:

I criteri contenuti nel DLgs n. 42 del 22.01.2004 riguardante immobili culturali e paesaggistici con vincolo di Tutela e Salvaguardia costituiti da:

- a. Beni culturali art. 10, D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i e tutele indirette art. 45-46-47, D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i.;
- b. Beni paesaggistici artt. 136, 140, 141-bis e 142, D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i. suddivisi tra ambiti di cui alle seguenti norme:
  - le cose immobili che hanno conspicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica art. 136, comma 1, lett. a, D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i.;
  - i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici art. 136, comma 1, lett. c, D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i.;
  - parchi art. 142, comma 1, lett. f, D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i.;
- c. Piano Territoriale Regionale d’Area Navigli Lombardi - Fascia di tutela 100 mt (Naviglio Pavese);

Per quanto attiene le specifiche esigenze di tutela igienico – sanitaria:

- 1) i criteri relativi alla tutela delle acque dall’inquinamento approvati con deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri – Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all’art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319 - che, al punto 1.2, prescrive “per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti

microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area dell'impianto di depurazione che deve essere stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale fascia non può avere larghezza inferiore ai 100 m.”;

- 2) i criteri relativi alla determinazione delle fasce di rispetto dei pozzi di captazione ad uso idropotabile – zona di tutela assoluta (10 m), contenuti nel DLgs n. 152/2006. All'interno di detta zona è fatto divieto di realizzare qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia fatta salva l'esecuzione di opere di captazione e protezione della risorsa.

Per quanto attiene i fenomeni di risalita della falda, la difesa del suolo e il rischio idrogeologico:

- 1) i criteri relativi alla definizione della fattibilità geologica, idrogeologica e sismica, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22.05.2012, in base ai quali l'intero territorio comunale è stato analizzato e classificato con adeguato dettaglio e sono state dettate norme e prescrizioni riportate sia nelle cartografie tematiche allegate al Piano sia nelle Norme di Attuazione;
- 2) i criteri relativi alla mappatura delle aree potenzialmente interessate da alluvioni, classificate in base alla pericolosità e al rischio, secondo quanto definito dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico padano (PGRA) approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po;
- 3) i criteri relativi alle modifiche e integrazioni normative contenute nel Progetto di Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) di cui alla direttiva alluvioni 2007/60/CE, adottato con deliberazione n. 5 del 7.12.2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Relativamente a questi ultimi criteri si precisa che il vigente Piano di Governo del Territorio individua nella tavola del Piano delle Regole - Tav. G. 06 “Carta della fattibilità geologica”, gli immobili ricadenti nelle aree nelle quali sussistono consistenti e gravi limitazioni di fattibilità geologica. Si tratta in particolare di immobili interessati dall'esondazione del fiume Lambro e dalla presenza della bassa soggiacenza della falda acquifera a meno di mt. 5 dal piano campagna, che potrebbero subire danneggiamento dei beni e delle strutture e, a causa dell'alto rischio derivato, compromettere la tutela della pubblica incolumità.

Inoltre, per quanto riguarda gli scenari di pericolosità relativi alle aree allagabili di cui al PGRA, si propone di comprendere, nelle aree/immobili oggetto di esclusione dall'applicazione delle disposizioni della legge regionale, anche gli ambiti individuati dallo stesso PGRA con “P1” (aree interessate da alluvioni rare) nelle quali attualmente non è stato possibile valutare, da parte dell'Amministrazione, il rischio idraulico, oltre gli ambiti individuati dallo stesso PGRA con “P2” e “P3” (art. 4, comma 1 della Legge Regionale n. 7, 10 marzo 2017).

Per quanto riguarda le fasce di rispetto dei pozzi di captazione ad uso idropotabile – zona di tutela assoluta (10 m), si riprendono i contenuti nel DLgs n. 152/2006 che, all'interno di detta zona, vieta

categoricamente qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia fatta salva l'esecuzione di opere di captazione e protezione della risorsa.

Tenuto conto dei sopra richiamati criteri di tutela paesaggistica si evidenzia che nel territorio comunale il Piano di Governo del Territorio individua i Nuclei di Antica Formazione (NAF) comprendendo, oltre al centro storico, anche parti di città di formazione storica quali borghi esterni e ville fuori porta. In considerazione dei particolari caratteri di rilievo storico, architettonico, archeologico e etnoantropologico di detti immobili e al fine di tutelare il patrimonio storico ambientale, si propone di consentire il solo recupero ad uso terziario e/o commerciale dei vani e locali seminterrati degli immobili inclusi nei NAF ed individuati con apposita perimetrazione nella Tav. R.03 "NAF Centro Storico: Analisi dei valori storico-morfologici", anche in considerazione della peculiare tipologia edilizia e costruttiva diffusa in questi territori, che, proprio in virtù della datazione storica, presenta locali seminterrati non idonei all'uso abitativo.

Resta comunque fermo che per gli immobili, non inclusi nei NAF, inseriti in ambiti con caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale di cui agli artt. 136, 140, 141-bis e 142 del D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i., è consentito il recupero ad uso residenziale, terziario o commerciale, sempre che l'applicazione delle disposizioni della L.R. 10 marzo 2017, n. 7 e s.m.i., non risulti in contrasto con eventuali prescrizioni delle competenti Amministrazioni che ne gestiscono il vincolo né con specifiche esigenze di tutela di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, secondo quanto prescritto dalle vigenti norme.

Per gli immobili compresi nel vigente Piano dei Servizi, si specifica che il Piano di Governo del Territorio già disciplina il possibile utilizzo degli stessi anche con riguardo ai locali seminterrati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

In ragione di quanto sopra esposto e tenuto conto delle tipicità legate alla tutela paesaggistica, igienico – sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, con la presente proposta di deliberazione consiliare, si propone di escludere dall'applicazione delle disposizioni della Legge Regionale i seguenti aree/immobili:

- ambiti individuati nella Tav. G.06 "Carta della fattibilità geologica" con classi di fattibilità geologica F3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e F4 (fattibilità con gravi limitazioni);
- aree di applicazione delle disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) di cui alla D.g.r 19 giugno 2017 – n. X/6738, individuate dalla Direttiva "Alluvioni" 2007/60/CE – DLgs 49/2010, negli scenari di pericolosità P1, P2 e P3, come mappate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico padano (PGRA) approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po;
- fasce di rispetto assoluto dei pozzi di captazione ad uso idropotabile, individuate nella Tav. R.05 "Vincoli amministrativi e di difesa del suolo";
- aree e immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 qualora non abbiano ottenuto il nullaosta dalle competenti Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo;

- per la sola funzione residenziale, gli immobili inclusi nei NAF e individuati con apposita perimetrazione nella Tav. R.03 “NAF Centro Storico: Analisi dei valori storico-morfologici”;
- gli immobili disciplinati dal Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio.

Si ritiene, infine, che per gli immobili ricadenti nelle aree individuate con classe di fattibilità geologica F2 (fattibilità con modeste limitazioni) è richiesta la verifica, da parte di un tecnico abilitato, della non interazione dell'intervento con i fenomeni di risalita delle acque sotterranee di prima falda.

Sotto il profilo edilizio l'attuazione della legge regionale in oggetto necessita di alcune precisazioni di adeguamento alla normativa specifica comunale; in particolare, con riferimento alle nuove superfici oggetto di recupero dei vani e locali seminterrati, queste saranno computate nella SL solo a fronte di una già esistente conformità alle norme del vigente Regolamento Edilizio.

Qualora gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, gli stessi saranno assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale secondo quanto previsto dall'art. 2.4 della L. R. 10 marzo 2017 n. 7 e s.m.i.. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ottemperare agli obblighi suindicati, è consentita la monetizzazione.

Per i vani e i locali seminterrati da destinarsi ad attività terziarie o commerciali, purché mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente, è consentita l'altezza minima indicata dalla Legge Regionale, l'aerazione attivata meccanica e l'illuminazione artificiale in conformità alla normativa tecnica vigente, salvo diversa disposizione in ordine alla salubrità dei luoghi di lavoro. I vani e locali seminterrati per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale, purché mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente, trattandosi di locali con presenza continuativa di persone, devono avere un'altezza minima di m. 2.70.

Le SL derivanti dall'applicazione della Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 e s.m.i. non sono trasferibili in altre parti dell'edificio.

I contenuti dell'art. 2.8 della Legge Regionale 10 marzo 2017 - n. 7 e s.m.i. integrano il vigente PGT con riferimento a quanto previsto per le strutture alberghiere e ricettive. (**Allegato 2** alla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale in oggetto).

IL DIRETTORE AREA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
Arch. Simona Collarini

IL DIRETTORE AREA  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Arch. Giovanni Oggioni

Firmato digitalmente da COLLARINI SIMONA in data 07/09/2017, OGGIONI GIOVANNI in data 08/09/2017

DIREZIONE URBANISTICA

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

AREA SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

**Oggetto:** Integrazione alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio in adempimento all'art. 2.8 della Legge Regionale 10 marzo 2017 – n. 7 - come modificata dagli artt. 11 e 12 della Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22 - avente ad oggetto: “Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”.

L'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, al comma 6; viene integrato con il seguente punto o. "per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge."

settembre 2017

IL DIRETTORE AREA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
Arch. Simona Collarini

IL DIRETTORE AREA  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Arch. Giovanni Oggioni

Firmato digitalmente da collarini simona in data 07/09/2017, giovanni oggioni in data 08/09/2017

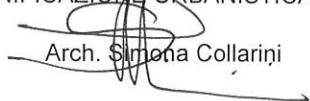
FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:  
Adempimenti comunali in attuazione dell'articolo 4 comma 1 della Legge Regionale 10 marzo  
2017, n. 7 - come modificata dagli artt. 11 e 12 della Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22 -  
avente ad oggetto: "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti". La presente  
deliberazione non comporta spesa.

Numero progressivo informatico: 3057/2017

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**  
*ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000*

**FAVOREVOLE**

IL DIRETTORE AREA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

  
Arch. Simona Collariñi

- 7 SET. 2017

IL DIRETTORE AREA  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

  
Arch. Giovanni Oggioni

- 8 SET. 2017

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Adempimenti comunali in attuazione dell'articolo 4 comma 1 della Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 - come modificata dagli artt. 11 e 12 della Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22 - avente ad oggetto: "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti". La presente deliberazione non comporta spesa

Numero proposta: 3057

**PARERE DI LEGITTIMITA'**  
(Art.2- comma 1 – Regolamento del Sistema sui Controlli Interni)

*Favorevole*

- 8 SET. 2017

IL SEGRETARIO GENERALE  
IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Fabrizio Dall'Acqua)



**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. \_29\_ DEL 23/10/2017**

**IL PRESIDENTE**  
Lamberto Bertolè

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Fabrizio Dall'Acqua

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

---

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Fabrizio Dall'Acqua