



**Cremona**  
COMUNE DI CREMONA

## Piano casa: opportunità, ripresa della qualità edilizia, recupero posti di lavoro [1]



### Intervista al Vice Sindaco del Comune di Cremona Carlo Malvezzi

- Scarica la presentazione del Piano Casa - v.allegati (formato PDF - 924Kb) alla seduta del Consiglio comunale del 13 ottobre 2009
- Scarica la [all=2549] "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e durbanistico della Lombardia" (formato PDF - 72Kb)

### **Il 13 ottobre scorso il Consiglio Comunale ha approvato la delibera di attuazione della Legge regionale 16 luglio 2009 n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia". Cosa comporta questa disposizione regionale?**

La Legge Regionale 13/2009 è una legge a carattere straordinario, riferita ad una situazione economica particolarmente difficile. Nel settore edilizio nella sola Provincia di Cremona si sono persi circa 800 posti di lavoro e molte imprese del nostro territorio sono a rischio di chiusura. La legge vuole essere una risposta immediata alla gravità del momento.

Gli obiettivi che il provvedimento persegue sono: rilanciare l'economia del settore edilizio, dare adeguata risposta ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, migliorare la qualità del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente dal punto di vista architettonico, funzionale, energetico. In sintesi intende: favorire la ricerca della "bellezza", realizzare edifici eco-compatibili, perseguire concretamente il risparmio energetico, offrire occasioni di lavoro.

### **Quali sono i tipi di intervento individuati dalla legge regionale?**

Le nuove norme prevedono la realizzazione, anche in deroga alla strumentazione edilizia comunale,

il recupero di parti inutilizzate di edifici ultimati entro il 31/3/2005 situati in aree non agricole e non produttive. Consentono il recupero di edifici assentiti prima del 13/6/1980 situati in aree agricole, l'ampliamento di edifici, ultimati entro il 31/3/2005, fuori dai centri storici, la sostituzione di edifici anche nei centri storici, nuove edificazioni nei quartieri di edilizia residenziale pubblica.

### **Quali sono i limiti che la legge regionale pone ai vari tipi d'intervento?**

Il recupero e riutilizzo di volumetrie inutilizzate o sottoutilizzate di edifici situati in zone non destinate all'agricoltura o ad attività produttive sono consentiti a scopo residenziale, o per altre funzioni ammesse dal PGT. Non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione e devono rispettare i caratteri dell'architettura del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio. Quest'ultima condizione vale anche per il recupero, fino a 600 metri cubi, di edifici siti in aree destinate all'agricoltura da destinare a residenza, attività ricettive non alberghiere e per servizi che non impattano sul sistema rurale. Gli ampliamenti sono consentiti per edifici mono e bifamiliari, in tutto residenziali ed esterni al centro storico, fino al 20% del volume esistente e comunque fino al massimo di 300 metri cubi per unità immobiliare. Per gli edifici con più di due alloggi, in tutto residenziali ed esterni al centro storico, aventi una volumetria non superiore a 1.200 metri cubi è consentito ampliare fino al 20% del volume esistente.

### **E' possibile anche demolire e costruire?**

Certamente. La disciplina della sostituzione di edifici esistenti è più articolata. Fuori centro storico è consentita la sostituzione di edifici residenziali, mantenendone l'uso, con un bonus volumetrico sino al 30% del volume preesistente, aumentabile al 35% in presenza di adeguate dotazioni di verde, cioè una dotazione arborea che copra almeno il 25% del lotto. Solo in caso di specifica individuazione comunale delle singole aree produttive è possibile sostituire edifici produttivi esistenti, mantenendone l'uso, con un bonus volumetrico sino al 30% del volume preesistente, aumentabile al 35% in presenza di adeguate dotazioni di verde, cioè una dotazione arborea che copra almeno il 25% del lotto. E' poi prevista la sostituzione, senza incremento di volume, di edifici produttivi ubicati in zona prevalentemente residenziale con nuovi edifici esclusivamente residenziali. In centro storico è consentita la sostituzione, con ampliamento fino al 30% del volume esistente, di edifici interamente residenziali con nuovi edifici residenziali in caso di incoerenza degli edifici esistenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e/o ambientali del centro storico. Da ultimo la riqualificazione di quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) è consentita mediante la realizzazione di nuova volumetria da destinare a ERP, in misura non eccedente il 40% della volumetria complessiva destinata ad ERP nel quartiere.

### **Tra le condizioni vi è anche un riferimento al risparmio energetico, di cui oggi tanto si parla?**

Tra i principi ispiratori della legge vi è l'efficienza energetica sia per i nuovi interventi che per gli edifici esistenti coinvolti.

In caso di recupero e riutilizzo di volumetrie inutilizzate o sottoutilizzate, compreso il recupero di edifici siti in aree destinate all'agricoltura, devono essere rispettati i requisiti regionali (LR 24/2006). In caso di ampliamento di edifici esistenti è prescritta una riduzione certificata riferita alla porzione di edificio esistente superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, non necessaria se già inferiore ai limiti di legge per le nuove costruzioni. In caso di sostituzione di edifici è prescritta una riduzione, certificata al termine dell'intervento, del nuovo organismo superiore al 30% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale rispetto al valore limite previsto dalla LR 24/2006 per le nuove costruzioni.

### **E per quanto riguarda la valorizzazione e la tutela del territorio?**

Va messo innanzitutto in rilievo che la legge regionale prevede interventi solo su edifici esistenti senza utilizzazione di nuove aree. Si tratta di una scelta coerente coi principi della legge regionale per il governo del territorio LR 12/2005, cui anche il Piano di Governo del Territorio comunale (PGT) si è attenuto. Tra i principi ispiratori della nuova normativa vi è la qualità paesaggistica che significa coerenza degli interventi con l'identità e la storia del tessuto urbano. Ricordo che gli interventi di recupero e riutilizzo di volumetrie devono rispettare i caratteri dell'architettura del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio. La legge garantisce una puntuale tutela dei centri storici infatti si possono solo sostituire edifici non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche, ambientali, previo parere vincolante della Commissione paesaggistica regionale. Esclude interventi nelle aree naturali protette e riduce nei parchi regionali di un terzo il limite massimo d'incremento volumetrico consentito (quindi 13,3% anziché 20% in caso d'ampliamento, e 20% anziché 30% nel caso di sostituzione). La legge non si applica in aree soggette a vincolo d'inedificabilità in base a legge o a pianificazione territoriale, non si applica ad edifici, e relativo ambito, di particolare rilievo storico, architettonico, paesaggistico specificamente vincolati. Nel caso di nuova volumetria da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica devono essere eseguiti contestualmente interventi di recupero energetico e paesaggistico-ambientale nel quartiere.

### **Ma esistono degli ambiti decisionali riservati ai Comuni?**

La legge regionale ha tra i principi ispiratori anche la sussidiarietà: coinvolge direttamente i comuni per l'applicazione delle norme in una logica di corresponsabilità.

I comuni hanno infatti la facoltà, non l'obbligo, di individuare parti del territorio da escludere dall'applicazione delle nuove norme. Tale esclusione deve fondarsi su ragioni di peculiarità storica, paesaggistico-ambientale ed urbanistica, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti. I comuni possono individuare aree, classificate nello strumento urbanistico a destinazione produttiva, in cui consentire interventi di sostituzione di edifici produttivi (artigianali - industriali) mantenendo la destinazione produttiva e consentendo l'aggiunta del bonus volumetrico. Possono fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della legge con particolare riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde. E' poi consentito ai comuni di deliberare l'eventuale riduzione del contributo di concessione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione). In quest'ultimo caso la mancata deliberazione consiliare comporta una automatica riduzione del 30% degli importi vigenti.

### **Quale percorso ha seguito l'Amministrazione Comunale di fronte alla legge regionale, dopo avere deciso di assumere una delibera?**

La Giunta ha assunto decisioni che sono frutto di un percorso condiviso col mondo tecnico professionale e con gli operatori del settore: consultazione e confronto con la Commissione Edilizia, consultazione e confronto con l'Osservatorio per l'Edilizia e l'Interprofessionale, consultazione dell'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) di Cremona.

### **Quali sono state allora le scelte effettuate dall'Amministrazione ed approvate dal Consiglio Comunale?**

Come ho anticipato il Comune aveva la facoltà di deliberare entro il 15 ottobre su quattro punti. Per quanto riguarda il centro storico sono state escluse dall'applicazione della Legge Regionale 13/2009 le seguenti zone indicate dal PGT: Unità urbana: "Emergenza architettonica", "Tessuto storico", "Ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca", "Verde storico", "Espansioni otto-novecentesche a cortina". Abbiamo inoltre deciso di tutelare alcune tipologie edilizie meritevoli poste al di fuori del centro storico e più precisamente "Espansioni otto-novecentesche puntuali"; Ambito Cascine: "Complessi di edifici di interesse storico-architettonico". Alla luce delle suddette

esclusioni sono consentiti in centro storico gli interventi contemplati dalla legge regionale su edifici facenti parte del "Tessuto post bellico". Si tratta di edifici o complessi di edifici seriali o speciali realizzati nel dopoguerra senza particolare interesse architettonico, collocati in posizione autonoma rispetto ai tessuti contigui verso i quali presentano spiccato carattere di diversità tipo-morfologica. Si caratterizzano per una spiccata difficoltà di relazione coi tessuti preesistenti in termini di rapporti morfologici e volumetrici e per un'edilizia "moderna" che generalmente si pone in contrasto con le preesistenze.

Si è deciso d'individuare quali aree produttive in cui consentire la sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti mantenendone la destinazione l' Ambito Produttivo strutturato e l'Ambito Portuale.

In merito al terzo ambito in cui il comune poteva deliberare fornendo prescrizioni con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde si è ritenuto di diversificare il centro storico dalle altre zone. In centro storico si è deciso che, fatti salvi i rapporti previsti dalla L. 122/89 e dal PGT, nei casi di sostituzione di edificio esistente dovrà essere reperita almeno una autorimessa per ogni unità immobiliare sul lotto di pertinenza o su lotti limitrofi. Non dovranno invece essere reperiti ulteriori spazi a verde, oltre a quelli già previsti, in considerazione dell'oggettiva difficoltà di reperimento. Fuori centro storico, fatti salvi i rapporti previsti dalla L. 122/89 e dal PGT, nei casi di sostituzione di edificio esistente residenziale o produttivo da destinare a residenza dovrà essere reperita almeno una autorimessa per ogni unità immobiliare sul lotto di pertinenza o su lotti limitrofi. Per quanto riguarda gli spazi a verde, fatti salvi i rapporti di permeabilità previsti nel PGT, per i casi di ampliamento e sostituzione di edifici esistenti dovrà essere reperito almeno il 20% della superficie fondiaria da destinare a verde per interventi riguardanti gli edifici unifamiliari e bifamiliari ed il 15 % della superficie fondiaria da destinare a verde per interventi riguardanti edifici diversi dai precedenti. La superficie a verde potrà essere ricavata, oltre che sulle aree di pertinenza privata, anche mediante l'utilizzo delle coperture (tetti verdi) e mediante la realizzazione di pareti vegetali. Per quanto riguarda l'eventuale riduzione del contributo di concessione si è deciso di mantenere invariati gli attuali importi unitari sia per evitare disuguaglianza verso chi interviene senza utilizzare la deroga prevista dalla legge sia per la contenuta entità degli importi unitari in vigore a Cremona rispetto alla media dei capoluoghi regionali.

### **Qual'è la procedura da utilizzare?**

Sarà necessario presentare preventivamente la Dichiarazione d'Inizio attività o alternativamente richiedere e ottenere il Permesso di costruire. Solo per gli interventi in centro storico e la riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica è obbligatorio il permesso di costruire.

### **Un accenno alla tempistica**

Il 15 ottobre 2009 era il termine perentorio entro cui i comuni potevano deliberare sui quattro punti a loro riservati dalla legge. Dal 16 ottobre 2009 è possibile presentare ai comuni le Denunce di Inizio Attività o le richieste di Permesso di Costruire per gli interventi previsti dalla legge. Il 15 aprile 2011 è il termine ultimo entro il quale è necessario aver presentato ai comuni le Denunce di Inizio attività o le richieste di Permesso di costruire per gli interventi previsti. Il 15 ottobre 2011 è il termine ultimo entro il quale è necessario aver presentato ai comuni la richiesta di Permesso di costruire per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

### **Il cittadino a chi deve rivolgersi per ottenere delle informazioni?**

Il cittadino o il professionista che intendono avvalersi delle opportunità della legge possono rivolgersi direttamente agli uffici dello Sportello Unico per l'Edilizia sito in Via Geromini per avere i

chiarimenti del caso oppure inviare una e- mail indirizzata a [pianocasa@comune.cremona.it](mailto:pianocasa@comune.cremona.it) [2]

## Immagini:



[3]



[4]



[5]



[6]

## Allegati:

 [piano\\_casa2009.pdf](#) [7] - 923.61 KB

 [LR13\\_2009.pdf](#) [8] - 68.55 KB

### Categoria

• [Casa](#) [9]

Contenuto pubblicato il 26/10/2009 - Ultima modifica il 23/01/2015

© Comune di Cremona - realizzato con Drupal da [Metarete S.r.l.](#)

## Collegamenti

[1] <https://www.comune.cremona.it/node/425090>

[2] <mailto:pianocasa@comune.cremona.it>

[3] <https://www.comune.cremona.it/sites/default/files/immagini/2015/01/via%20Mosa.jpg>

[4] <https://www.comune.cremona.it/sites/default/files/immagini/2015/01/piazza%20Roma.jpg>

[5] <https://www.comune.cremona.it/sites/default/files/immagini/2015/01/viale%20Po.jpg>

[6] <https://www.comune.cremona.it/sites/default/files/immagini/2015/01/piazza%20Lodi.jpg>

[7] [https://www.comune.cremona.it/sites/default/files/allegati/2015/01/piano\\_casa2009.pdf](https://www.comune.cremona.it/sites/default/files/allegati/2015/01/piano_casa2009.pdf)

[8] [https://www.comune.cremona.it/sites/default/files/allegati/2015/01/LR13\\_2009.pdf](https://www.comune.cremona.it/sites/default/files/allegati/2015/01/LR13_2009.pdf)

[9] <https://www.comune.cremona.it/taxonomy/term/1505>

