



**COMUNE DI PARABIAGO**

PROVINCIA DI MILANO

C.F. 01059460152

Cap. 20015 – P.zza della Vittoria, 7

Tel. 0331.406011 – Fax 0331.552750

[www.comune.parabiago.mi.it](http://www.comune.parabiago.mi.it)

**SETTORE TECNICO**

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA**

Sede distaccata di Via Ovidio, 17

Orario di ricevimento:

Mattino: Lunedì e Venerdì dalle 9,00 alle 12,15;

Pomeriggio: Lunedì dalle 16,45 alle 18,15.

Parabiago, lì 19.03.2021

**OGGETTO: CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, RETTIFICHE E INTERPRETAZIONI AUTENTICHE DEGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO NON COSTITUENTI VARIANTE AGLI STESSI, AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 COMMA 14 BIS DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.**

Il Comune di Parabiago è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera di Consiglio Comunale n.80 del 25.11.2020, ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i. e che il suddetto PGT è efficace dal 27/01/2021, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L. N.4);

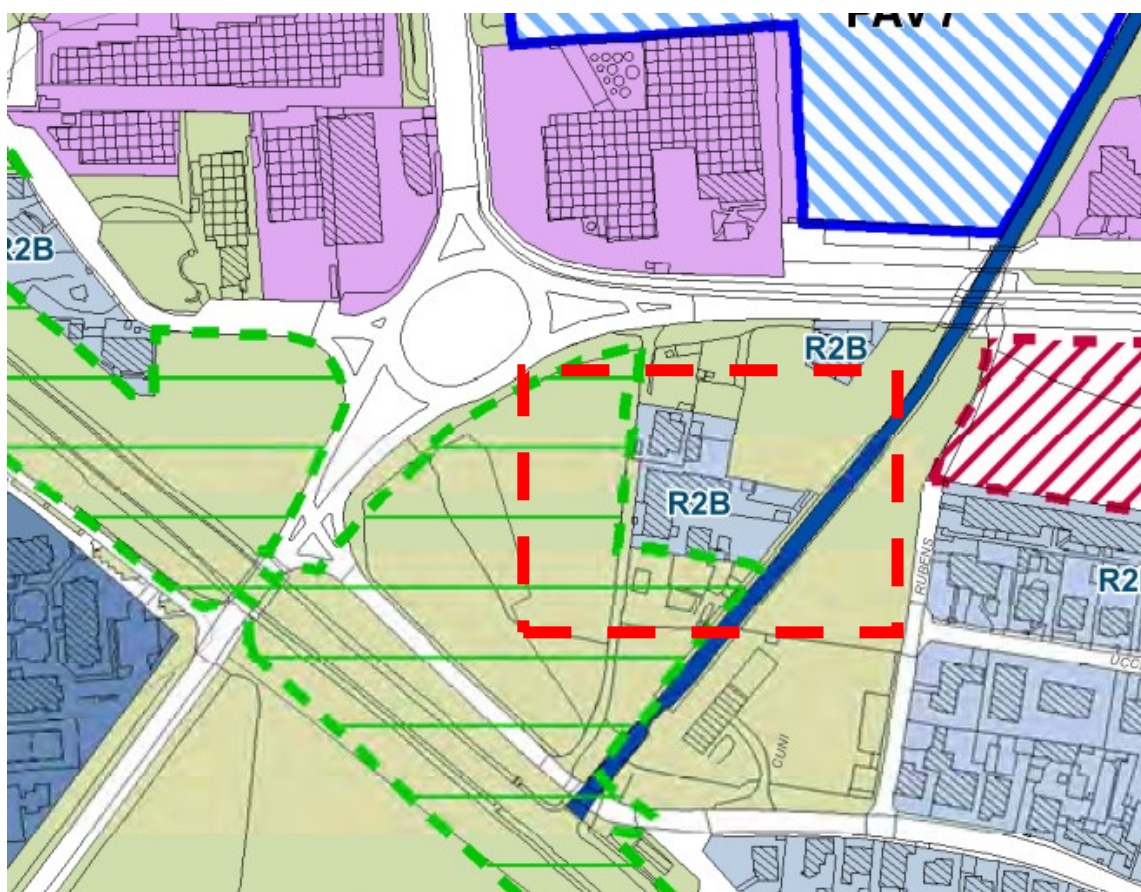
A seguito di alcune segnalazioni da parte di cittadini nonché dell'ordinaria attività d'ufficio, in merito alla gestione dello stesso strumento urbanistico, si è rilevata la necessità di procedere alla correzione di errori materiali e rettifica degli atti di P.G.T. non costituenti variante con particolare riferimento a:

- corretto azionamento/individuazione di alcuni edifici e relative aree di pertinenze con la conseguente rettifica di incoerenze tra lo stato reale dei luoghi e le indicazioni riportate negli elaborati grafici del PGT; omogenea indicazione/azionamento di alcuni edifici individuati negli elaborati del Piano delle Regole rispetto a quelli individuati nel Piano dei Servizi;
- rettifica dell'articolo 2 delle Norme di Attuazione per migliore riconoscimento e rapporto con la classificazione delle zone previste dal Dm 1444/68;

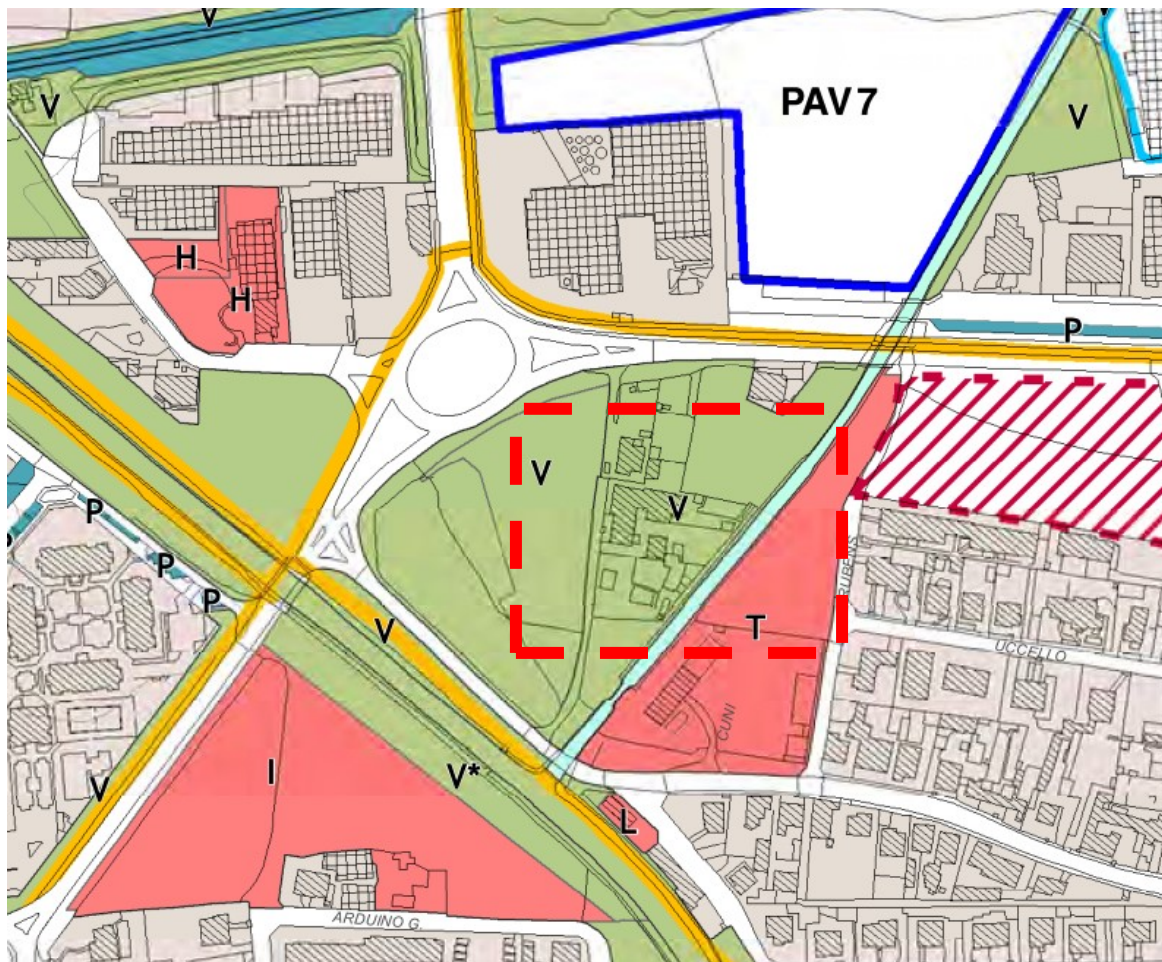
L'articolo 13 della L.R.12/2005 prevede al comma 14-bis che *"...I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT"*

*non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e acquistano efficacia ai sensi del comma 11, lettera a)."*

In particolare, è stata riscontrata la presenza di un "errore materiale", cartografico, relativamente ad un ambito posto in viale Lombardia, riconoscibile per incoerenza tra le previsioni della tavola del piano delle regole (che individua un ambito come zona R2B) e la tavola del Piano dei Servizi (con valore normativo prevalente sulla prima) che individua interamente l'ambito come area a Verde, nonostante la presenza evidente di edificazioni. Tale errore materiale è stato subito segnalato al progettista del PGT, ovvero al Raggruppamento Temporaneo Professionisti (R.T.P.) con l'Arch. Sergio Dinale quale capo-gruppo mandatario, che ha provveduto ad inviare la documentazione necessaria per procedere all'atto di correzione previsto dalla lr 12/2005 (documentazione agli atti con prot. n.8063 del 19.03.2021);



*Estratto tav. PdR1 (Piano delle Regole)*



*Estratto tav. PdS1 (Piano dei Servizi)*

In relazione all'evidente errore di rappresentazione contenuto nella tavola del Piano dei Servizi, che individua una porzione di fabbricati residenziali esistenti, occorre conseguente procedere a modificare, per il necessario coordinamento degli atti, anche la **Relazione Generale** del Pgt (per i riferimenti sia alla dotazione di servizi che al consumo di suolo) nonché i seguenti elaborati:

- **Piano dei servizi (PS):** PdS1 - Ambiti di applicazione della disciplina del piano dei servizi
- **Piano dei servizi (PS):** PdS2 - Rete ecologica comunale
- **Piano delle regole (PR):** PdR4 - Carta del consumo di suolo

Di seguito sono riportati alcuni estratti che evidenziano le modifiche da apportare per la correzione del suddetto errore materiale e consistenti nel semplice stralcio della porzione di edificato già costruita, in piena coerenza con quanto rappresentato nel Piano delle Regole e dal Documento di Piano approvato;

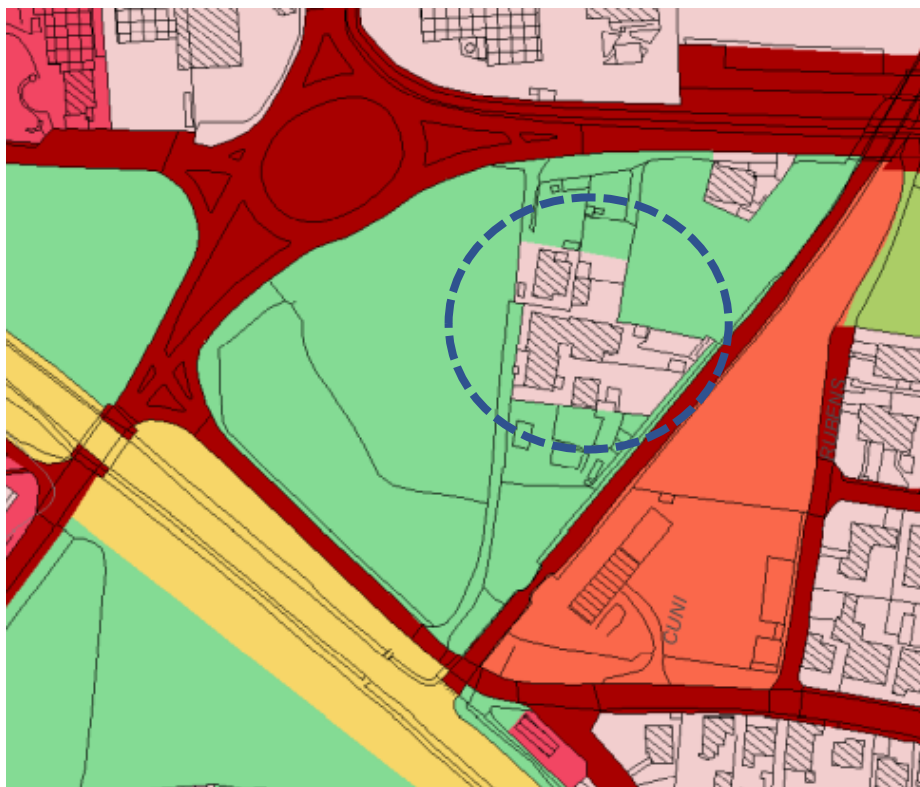
- **Piano dei servizi (PS): PdS1 -** Ambiti di applicazione della disciplina del piano dei servizi, con stralcio da area a verde ambito residenziale esistente



- **Piano dei servizi (PS): PdS2 -** Rete ecologica comunale



- **Piano delle regole (PR):** PdR4 - Carta del consumo di suolo



Inoltre, è sorta la necessità di procedere ad una rettifica relativamente al rapporto tra zone del DM 1444/68 ed ambiti del PGT; la L. n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020), all'art. 1, commi da 219 a 224, ha introdotto la detrazione fiscale (Irpef) denominata "bonus facciate", che dispone "Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento";

A seguito della Circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020 (detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 -Legge di bilancio 2020) nonché della nota prot. n. 4961 del 19/02/2020 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo (MiBACT), è stato precisato che per usufruire di tale beneficio fiscale, occorre semplicemente che gli edifici si trovino in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti a quelle A o B descritte dal d.m. 1444/68;

Nella predetta nota si chiarisce che la certificazione dell'assimilazione alle zone A o B dell'area nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento, che la guida dell'Agenzia delle Entrate richiede sia rilasciata dagli enti competenti, andrebbe riferita ai soli casi, verosimilmente limitati, in cui un Comune mai abbia adottato un qualsiasi atto che abbia implicito l'applicazione del d.m. 1444/68 nel proprio territorio; in tutte le altre ipotesi la guida pubblicata dall'Agenzia delle Entrate non richiede specifici adempimenti quando l'ubicazione dell'immobile in area A o B, o equipollente in base agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune, possa essere accertata dai soggetti interessati;

L'art. 2 delle norme del PGT vigente prevede che ai sensi del DM 1444/1968 ed al fine dell'applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento a tale classificazione, le Unità territoriali individuate dal PGT sono articolate in:

- Zona B = UTO1 - UTR2 - ARU3 - PAV2 - SUAP - AT1 - AT2
- ZONA C = ARU4 - ARU5 - ARU11 - ARU12 - ARU13 - PAV1 - PAV3 - PAV4 - PAV7 - PAV8 - AT3
- Zona D = UTP1 - UTP2 - UTC1 - ARU1 - ARU2 - ARU6 - ARU7 - ARU8 - ARU9 - ARU10 - ARU14 - PAV5 - PAV6
- Zona E = UTA1 - UTN1 - Corsi d'acqua
- Zona F = Servizi con consumo di suolo e Servizi senza consumo di suolo

Il D.M. 1444/1968, all'art. 2, classifica le zone territoriali omogenee come segue:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

Il riferimento alle zone D ovvero le parti del territorio destinate a "nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati" genera spesso incertezze e valutazioni distinte da parte dei Comuni in quanto lo stesso DM 1444/68 non fa un puntuale e palese riferimento agli indici e rapporti urbanistici (di copertura o densità di zona), come diversamente individuati per le zone B e le zone C; Per le zone C è indicato infatti che "...l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)....." ma nulla viene riportato per le zone D;

Per taluni ambiti definiti come "tessuto consolidato" dal PGT", laddove l'edificazione di immobili produttivi sia esistente (e quindi non definibile come nuovo insediamento), si può conseguentemente valutarsi - quale atto di rettifica/interpretazione autentica - l'assimilazione delle zone B. In particolare, gli ambiti UTP1 (art.21 - Unità territoriale P1 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo) - UTC1 (Articolo 23 Unità territoriale C1 - Tessuto consolidato commerciale) sono stati già identificati nella norma stessa come "tessuto consolidato". Diversa valutazione invece da effettuarsi per l'individuazione dell'ARU 15 (non indicato originariamente in elenco) che comportando la possibilità di insediamento di nuove strutture di medio commercio sarà da inserire invece nelle zone D.

Si ritiene pertanto che si possa procedere alla rettifica dell'art. 2 delle Norme di Attuazione limitatamente ai soli due ambiti del tessuto consolidato procedendo come segue.

## **TESTO VIGENTE**

### **ARTICOLO 2 - Raccordo con leggi, strumenti di pianificazione e regolamenti**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti NDA prevalgono su quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento edilizio fatte salve specifiche attribuzioni prevalenti derivanti da disposizioni regolamentari o normative sovraordinate.
2. Ai sensi del DM 1444/1968 ed al fine dell'applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento a tale classificazione, le Unità territoriali individuate dal PGT sono articolate in:
  - Zona B = UTO1 - UTR2 - ARU3 - PAV2 - SUAP - AT1 - AT2

- ZONA C = ARU4 – ARU5 – ARU11 – ARU12 – ARU13 – PAV1 – PAV3 – PAV4 – PAV7 – PAV8 – AT3
- Zona D = UTP1 – UTP2 – UTC1 – ARU1 – ARU2 – ARU6 – ARU7 – ARU8 – ARU9 – ARU10 – ARU14 – PAV5 – PAV6
- Zona E = UTA1 – UTN1 – Corsi d’acqua
- Zona F = Servizi con consumo di suolo e Servizi senza consumo di suolo

### **PROPOSTA DI MODIFICA - confronto**

#### **ARTICOLO 2 - Raccordo con leggi, strumenti di pianificazione e regolamenti**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti NDA prevalgono su quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento edilizio fatte salve specifiche attribuzioni prevalenti derivanti da disposizioni regolamentari o normative sovraordinate.
2. Ai sensi del DM 1444/1968 ed al fine dell’applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento a tale classificazione, le Unità territoriali individuate dal PGT sono articolate in:
  - Zona B = UTO1 – UTR2 – ARU3 – PAV2 – SUAP – AT1 – AT2 – **UTP1 – UTC1**
  - ZONA C = ARU4 – ARU5 – ARU11 – ARU12 – ARU13 – PAV1 – PAV3 – PAV4 – PAV7 – PAV8 – AT3
  - Zona D = **UTP1** – UTP2 – **UTC1** – ARU1 – ARU2 – ARU6 – ARU7 – ARU8 – ARU9 – ARU10 – ARU14 – **ARU15** – PAV5 – PAV6
  - Zona E = UTA1 – UTN1 – Corsi d’acqua
  - Zona F = Servizi con consumo di suolo e Servizi senza consumo di suolo

### **TESTO RETTIFICATO**

#### **ARTICOLO 2 - Raccordo con leggi, strumenti di pianificazione e regolamenti**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti NDA prevalgono su quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento edilizio fatte salve specifiche attribuzioni prevalenti derivanti da disposizioni regolamentari o normative sovraordinate.
2. Ai sensi del DM 1444/1968 ed al fine dell’applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento a tale classificazione, le Unità territoriali individuate dal PGT sono articolate in:
  - Zona B = UTO1 – UTR2 – ARU3 – PAV2 – SUAP – AT1 – AT2 – UTP1 – UTC1
  - ZONA C = ARU4 – ARU5 – ARU11 – ARU12 – ARU13 – PAV1 – PAV3 – PAV4 – PAV7 – PAV8 – AT3
  - Zona D = UTP2 – ARU1 – ARU2 – ARU6 – ARU7 – ARU8 – ARU9 – ARU10 – ARU14 – ARU15 – PAV5 – PAV6
  - Zona E = UTA1 – UTN1 – Corsi d’acqua
  - Zona F = Servizi con consumo di suolo e Servizi senza consumo di suolo

---

**IL DIRIGENTE**  
**L’UFFICIO TECNICO COMUNALE**  
 (Dott. Arch. Vito Marchetti)