

**PROPOSTA DI DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE**

**Settore PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO** Num. 2020/1501 del  
12/10/2020

OGGETTO: ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA L.R. 18/2019 AVENTE PER OGGETTO "MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 (LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) E AD ALTRE LEGGI REGIONALI"

IL CONSIGLIO COMUNALE

**Sezione di Sintesi**

**Finalità: Recepire parte degli adempimenti in capo al Comune correlati alla L.R. 18/2019, subordinati a deliberazione di Consiglio Comunale**

**Importo della Spesa:////////////////**

RELAZIONE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

Il 26/11/2019 è stata approvata la L.R. n. 18/2019 avente per oggetto "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 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali" e che la stessa è entrata in vigore in data 14/12/2019.

La sopra citata Legge Regionale ha introdotto modifiche alla L.R. 12/2005 e ad altre leggi regionali, in particolare:

- ha introdotto il nuovo comma 2 lettera e) quinquies dell'art. 8 e il nuovo art. 8-bis della L.R. 12/2005 per i quali **le amministrazioni comunali individuano gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale**, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- ha introdotto alla L.R. 12/2005 l'art.40-bis che prevede che *i comuni con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano **gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni**, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, sui quali sono previsti incentivi sugli interventi edilizi e obblighi temporali per attivare i procedimenti di recupero;*
- ha modificato e sostituito l'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, prevedendo la **possibilità** in capo ai comuni di **deliberare ulteriori riduzioni degli oneri** previsti per interventi di ristrutturazione stabilendo che "[...] per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, [...], gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni";
- ha esteso l'applicazione della norme previste dalla L.R. 7/2017 (relativa al recupero ai fini abitativi dei seminterrati) anche al **recupero ai fini abitativi dei piani terra**, con specifico art. 8 comma 1 e 2 della stessa L.R. 18/2019, **riservando la facoltà in capo ai comuni di individuare gli ambiti di territorio esclusione** dall'applicazione di tale estensione, mediante deliberazione di consiglio comunale "[...]motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi";

La L.R. 18/2019 ha previsto inoltre modifiche agli artt. 11 e 43 della L.R. 12/2005, mediante l'introduzione:

- all'art. 11 dei nuovi commi da 5 a 5-septies, per i quali "per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento" (comma 5) con possibilità in capo ai comuni di "escludere aree o singoli immobili" dall'applicazione di tale incrementi (comma 5-quarter);
- all'art. 43 del nuovo comma 2-quinquies per il quale "La Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione" per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano finalità di efficientamento energetico, sicurezza o riqualificazione ambientale, fatta salva la possibilità in capo ai comuni di modulare tale riduzione del contributo;

La Giunta Regionale con deliberazioni nr. XI/3508 del 05/08/2020 e nr. XI/3509 del 05/08/2020 ha approvato i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, nonché i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies della L.R. 12/2005.

La successiva L.R. 18/2020 del 07/08/2020 avente per oggetto "assestamento al bilancio 2020-2022 con modifica di legge regionali" ha prorogato alla data 31/12/2020 il termine per gli adempimenti comunali previsti dalla L.R. 18/2019, nonché sospeso l'efficacia delle deliberazioni nr. XI/3508 del 05/08/2020 e nr. XI/3509 del 05/08/2020 per novanta giorni dalla data di loro pubblicazione sul BURL (avvenuta in data 17/08/2020 sul BURL nr. 34 Serie Ordinaria).

Al fine di incentivare ed agevolare i processi di trasformazione sul territorio volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, e disincentivare conseguentemente interventi di trasformazione con consumo di suolo, si ritiene opportuno procedere, nelle more dell'efficacia delle deliberazioni di Giunta Regionale sospese con L.R. 18/2020, al recepimento di alcune modifiche introdotte dalla L.R. 18/2019 ed in particolare:

- alla presa d'atto che non sussistono sul territorio comunale ambiti di rigenerazione urbana, così come declinati dalla normativa regionale, da individuare ai sensi dell'art. 8bis comma 1 della L.R. 12/2005, sui quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, anche a seguito dell'esito della consultazione preventiva rivolto alla totalità della cittadinanza per la raccolta di proposte di individuazione di ambiti di rigenerazione urbana;
- ad individuare gli edifici dismessi di cui all'art. 40bis della L.R. 12/2005 attestandone conseguentemente l'interesse pubblico, tra le proposte pervenute a seguito della medesima consultazione preventiva rivolta alla totalità della cittadinanza, fatta comunque salva la possibilità in capo alla singola proprietà di applicare le medesime premialità previste dalla legge, previa presentazione di perizia asseverata giurata che certifichi oltre alla cessazione dell'attività, anche la criticità in termine di salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, mediante prova documentale e/o fotografica;
- alla presa d'atto che non sussistono motivazioni per le quali procedere alla individuazione degli ambiti di territorio da escludere dall'applicazione del recupero dei piani terra (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex L.R. 7/2017), atteso che il PGT vigente già prevede l'insediamento delle funzioni residenziali, terziarie e commerciali ai piani terra in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (così come suddiviso dall'art. 31 delle NTA del PGT vigente), confermando al contempo le limitazioni ed esclusioni, relative alla destinazione residenziale, nelle Aree D e nelle Aree agricole E;
- di procedere, in applicazione dell'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, ed al fine di incentivare i processi di trasformazione e sostituzione del

patrimonio edilizio esistente e disincentivare processi di nuovo consumo di suolo libero, ad una ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria correlati ad interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, stabilendo che gli oneri di urbanizzazione per detti interventi saranno quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti dell'ottanta per cento;

PER LA GIUNTA COMUNALE  
IL RELATORE  
Ass. Antonio Erba

IL SEGRETARIO GENERALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che in data 26/11/2019 è stata approvata la L.R. n. 18/2019 avente per oggetto "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 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali" e che la stessa è entrata in vigore in data 14/12/2019;

DATO ATTO che la sopra citata Legge Regionale ha introdotto modifiche alla L.R. 12/2005 e ad altre leggi regionali, in particolare:

- ha introdotto all'art. 8 della L.R. 12/2005 il nuovo comma 2 lettera e) quinquies per il quale le amministrazioni comunali all'interno del proprio Documento di Piano individuano "[...] anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente";
- ha introdotto alla L.R. 12/2005 un nuovo art. 8-bis avente per oggetto la "**Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale**" e per il quale "[...] l'individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all'art. 8 comma 2 lettera e-quinquies) (ovvero gli ambiti di rigenerazione urbana) [...] **è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale [...] con deliberazione del consiglio comunale**, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a).  
Tale deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, per ogni ambito di rigenerazione:
  - a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
  - b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
  - c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
  - d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria;
- ha introdotto alla L.R. 12/2005 l'art.40-bis avente per oggetto "**Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità**" ed in particolare il comma 1 del medesimo art.40-bis prevede che "i comuni con **deliberazione consiliare**, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, **individuano entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale [...] gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio**;
- ha modificato e sostituito l'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, prevedendo la possibilità in capo ai comuni di deliberare ulteriori riduzioni degli oneri previsti per interventi di ristrutturazione stabilendo che "[...] per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, [...], gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni";

- ha esteso l'applicazione della norme previste dalla L.R. 7/2017 (relativa al recupero ai fini abitativi dei seminterrati) anche al recupero ai fini abitativi dei piani terra, con specifico art. 8 comma 1 e 2 della stessa L.R. 18/2019, riservando la facoltà in capo ai comuni di individuare gli ambiti di territorio esclusione dall'applicazione di tale estensione, mediante deliberazione di consiglio comunale "[...]motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi";
- ha previsto inoltre modifiche agli artt. 11 e 43 della L.R. 12/2005, mediante l'introduzione:
  - all'art. 11 dei nuovi commi da 5 a 5-septies, per i quali "per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento" (comma 5) con possibilità in capo ai comuni di "escludere aree o singoli immobili" dall'applicazione di tale incrementi (comma 5-quarter);
  - all'art. 43 del nuovo comma 2-quinquies per il quale "La Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione" per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano finalità di efficientamento energetico, sicurezza o riqualificazione ambientale, fatta salva la possibilità in capo ai comuni di modulare tale riduzione del contributo;

PRESO ATTO che la Giunta Regionale con deliberazioni nr. XI/3508 del 05/08/2020 e nr. XI/3509 del 05/08/2020 ha approvato i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, nonché i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies della L.R. 12/2005;

PRESO ATTO inoltre che con l'art. 28 della L.R. 18/2020 avente per oggetto "assestamento al bilancio 2020-2022 con modifica di legge regionali" è stato prorogato alla data 31/12/2020 il termini per gli adempimenti comunali previsti dalla L.R. 18/2019, nonché sospeso l'efficacia delle deliberazioni nr. XI/3508 del 05/08/2020 e nr. XI/3509 del 05/08/2020 per novanta giorni dalla data di loro pubblicazione sul BURL (avvenuta in data 17/08/2020 sul BURL nr. 34 Serie Ordinaria);

CONSIDERATO INOLTRE che all'art. 8bis della L.R. 12/2005, così come introdotto dalla L.R. 18/2019 sono richiamate misure di premialità riconosciute alle amministrazioni comunali, ed in particolare è stabilito che:

- Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione.
- I comuni, fino all'individuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), sono esclusi dall'accesso alle premialità previste al comma 3, nonché dai benefici economici di cui all'articolo 12, comma 1, della legge regionale recante "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 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali";

DATO ATTO che l'individuazione degli "edifici dismessi" prevede incentivi sugli interventi edilizi e obblighi temporali per attivare i procedimenti di recupero indicati, nonché adempimenti in capo all'amministrazione comunale, in particolare è previsto all'art. 40bis della L.R. 12/2005 che:

- **al comma 2:** I comuni, prima delle deliberazioni (di individuazione degli edifici dismessi), da aggiornare annualmente, notificano ai sensi del codice di procedura civile ai proprietari degli immobili dismessi e che causano

criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento;

- **al comma 4:** La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere presentati **entro tre anni dalla notifica di cui al comma 2.**
- **al comma 4 ultimo capoverso:** La deliberazione di cui al comma 1 **attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato**, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40;
- **al comma 5:** Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.
- **al comma 6:** E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.
- **al comma 7:** Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al comma 4, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.
- **al comma 8:** Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, **il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno.** La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4.
- **al comma 9:** Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, **il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà**, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.
- **al comma 10:** Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari";

PRESO ATTO che, a seguito di informativa nr. 573/2020 del 27/04/2020, gli uffici hanno avviato procedimento di consultazione preventiva rivolto alla totalità della cittadinanza mediante la pubblicazione sul sito internet istituzionale per la raccolta di proposte di individuazione di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005, nonché per l'individuazione del

patrimonio edilizio dismesso di cui all'art. 40bis della L.R. 12/2005, entrambi articoli di legge introdotti dalla L.R. n. 18/2019;

PRESO ATTO che a seguito di tale procedimento di consultazione, come deliberazione di Giunta Comunale nr. 152 del 29/07/2020, si è preso atto:

- 1) che non sussistono sul territorio comunale ambiti di rigenerazione urbana, così come declinati dalla normativa regionale, da individuare ai sensi dell'art. 8bis comma 1 della L.R. 12/2005, sui quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, finalizzati a garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- 2) di accogliere tra gli edifici dismessi di cui all'art. 40bis della L.R. 12/2005 gli edifici segnalati con le proposte di seguito elencate:
  - Prot. 29941/2020 del 19/06/2020: edificio industriale in Via Como, 116 (Foglio 12, mapp.le 122), dismesso dal 2009;
  - Prot. 29943/2020 del 19/06/2020: edificio industriale in Via Pergolesi, 9 (Foglio 12, mapp.le 15), dismesso dal 2009;
  - Prot. 29951/2020 del 19/06/2020: edificio industriale in Via Salvator Rosa/Via Como (Foglio 14, mapp.le 6): edificio dismesso dal 2009;
  - Prot. 30344/2020 del 22/06/2020: edificio industriale in Via Pasubio, 12/14 (Foglio 22, mapp.le 213, 214, 216) dismesso dalla fine del 2010;
  - Prot. 31245/2020 del 25/06/2020: edificio industriale in P.le Rimembranze, 4 (Foglio 22, mapp.le 226, 323) dismesso dal 2010;
  - Prot. 32691/2020 del 03/07/2020: edificio industriale in Via Monza, 111 (Foglio 36, mapp.li da 70 a 74, 77, 0, 81, 322, 505) edificio dismesso dal 2007;
  - Prot. 32692/2020 del 03/07/2020: edificio industriale in Via General Giardino, 1 (Foglio 39, mapp.le 134, 240, 241, 242, 259) dismesso dal 2013;
- 3) di non accogliere tra gli edifici dismessi di cui all'art. 40bis della L.R. 12/2005 gli edifici segnalati con le proposte di seguito elencate:
  - proposta prot. 31812/2020 del 30/06/2020, non sussistendo la totalità di dismissione sull'intero fabbricato, atteso l'utilizzo ai fini abitativi del piano primo, così come dichiarato dallo stesso proprietario nella dichiarazione resa, ai sensi del DPR 445/2000, ed allegata alla documentazione prodotta con la proposta;
  - proposta prot. 31842/2020 del 30/06/2020, porzione di edificio ricadente nello stesso mappale della proposta 31812/2020 e per il quale non sussiste la manifesta criticità in termini inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, tale da attestarne l'interesse pubblico alla riqualificazione. Su tale porzione di edificio, non costituendo intero immobile, non è stato possibile inoltre attestarne la totalità di dismissione (così come previsto dall'art.40bis della L.R. 12/2005), attesa la stretta correlazione con la restante parte utilizzata ai fini abitativi, così come dichiarato dal proprietario nella proposta prot. 31812/2020;
- 4) che per gli edifici non individuati nella deliberazione assunta ai sensi dell'art. 40bis della L.R. 12/2005, sarà comunque fatta salva la possibilità in capo alla singola proprietà di applicare le medesime premialità previste dalla legge, previa presentazione di perizia asseverata giurata, che certifichi oltre alla cessazione dell'attività, anche la criticità in termine di salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, mediante prova documentale e/o fotografica;
- 5) che non sussistono motivazioni per le quali procedere alla individuazione degli ambiti di territorio da escludere dall'applicazione del recupero dei piani terra (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex L.R. 7/2017), atteso che il PGT vigente già prevede l'insediamento delle funzioni residenziali, terziarie e commerciali ai piani terra in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (così come suddiviso dall'art. 31 delle NTA del

PGT vigente), confermando al contempo le limitazioni ed esclusioni, relative alla destinazione residenziale, nelle Aree D e nelle Aree agricole E;

- 6) di procedere, in applicazione dell'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, al fine di incentivare i processi di trasformazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente e disincentivare processi di nuovo consumo di suolo libero, ad una ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria correlati ad interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, stabilendo che gli oneri di urbanizzazione per detti interventi saranno quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti dell'ottanta per cento;

DATO ATTO che successivamente alla suddetta deliberazione di Giunta comunale sono pervenute le seguenti altre segnalazioni di edifici dismessi che sono state valutate, ancorché pervenute oltre il termine stabilito nel procedimento di consultazione preventiva (fissato alla data del 30/06/2020), e non hanno dimostrato, allo stato attuale, i requisiti previsti dell'art. 40bis della L.R. 12/2005:

- prot. 37602/2020 del 31/07/2020 alla quale è stata richiesta dagli uffici documentazione integrativa in data 24/09/2020 con prot. 46798, in corso di istruttoria;
- prot. 39242/2020 del 10/08/2020 alla quale è stata richiesta dagli uffici documentazione integrativa in data 14/09/2020 con prot. 44260, in corso di istruttoria;
- prot. 50111/2020 del 09/10/2020 e prot. 50130/2020 del 09/10/2020, per le quali, nei termini assegnati per l'istruttoria è stata dato riscontro dagli uffici con richiesta documentazione integrativa prot. 51312 del 16/10/2020 e prot. 51314 del 16/10/2020, in corso di istruttoria;

PRESO atto di tutto quanto sopra premesso

RICHIAMATA la Legge Regionale 12/2005 così come modifica dalla L.R. 18/2019;

RICHIAMATE le deliberazioni nr. XI/3508 del 05/08/2020 e nr. XI/3509 del 05/08/2020 di approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, nonché dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies della L.R. 12/2005;

RICHIAMATA la L.R. 18/2020, con particolare riferimento all'art. 28, mediante il quale è stato prorogato alla data 31/12/2020 il termine per gli adempimenti comunali previsti dalla L.R. 18/2019, nonché sospeso l'efficacia delle deliberazioni nr. XI/3508 del 05/08/2020 e nr. XI/3509 del 05/08/2020 per novanta giorni dalla data di loro pubblicazione sul BURL (avvenuta in data 17/08/2020 sul BURL nr. 34 Serie Ordinaria);

RITENUTO opportuno, nelle more dell'efficacia delle deliberazioni di Giunta Regionale sospese con L.R. 18/2020, ed al fine di incentivare ed agevolare i processi di trasformazione sul territorio volte recupero del patrimonio edilizio esistente, procedere al recepimento di alcune modifiche introdotte dalla L.R. 18/2019, rimandando ulteriori recepimenti all'adozione di successiva deliberazione di Consiglio Comunale;

CONSIDERATO che la presente proposta di deliberazione di consiglio comunale, è stata sottoposta all'esame della Commissione IV Territorio, Trasporti, Ecologia, Protezione Civile nella seduta del 20/10/2020;

VISTI i pareri favorevoli, allegati quale parte integrante, espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267 del 18.8.2000 - in merito:

- alla regolarità tecnica dal Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio;
- alla regolarità contabile, dal Dirigente del Settore Finanze e Bilancio;

DATO ATTO che la presente deliberazione viene assunta ai sensi dell'art. 42 secondo comma del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;



Atteso che la votazione, in forma palese, per mezzo di sistemi elettronici ha prodotto il seguente esito:

Consiglieri presenti	n.
Consiglieri votanti	n.
Voti favorevoli	n.
Voti contrari	n.
Astenuti	n.

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

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto che non sussistono sul territorio comunale ambiti da individuare ai sensi dell'art. 8bis comma 1 della L.R. 12/2005, sui quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, sui quali incentivare modalità di intervento finalizzate a garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
3. Di individuare, per le motivazioni indicate in premessa, tra gli edifici dismessi di cui all'art. 40bis della L.R. 12/2005 gli edifici segnalati con le proposte di seguito elencate, attestandone l'interesse pubblico al recupero degli immobili individuati, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40:
  - Prot. 29941/2020 del 19/06/2020: edificio industriale in Via Como, 116 (Foglio 12, mapp.le 122), dismesso dal 2009;
  - Prot. 29943/2020 del 19/06/2020: edificio industriale in Via Pergolesi, 9 (Foglio 12, mapp.le 15), dismesso dal 2009;
  - Prot. 29951/2020 del 19/06/2020: edificio industriale in Via Salvator Rosa/Via Como (Foglio 14, mapp.le 6): edificio dismesso dal 2009;
  - Prot. 30344/2020 del 22/06/2020: edificio industriale in Via Pasubio, 12/14 (Foglio 22, mapp.le 213, 214, 216) dismesso dalla fine del 2010;
  - Prot. 31245/2020 del 25/06/2020: edificio industriale in P.le Rimembranze, 4 (Foglio 22, mapp.le 226, 323) dismesso dal 2010;
  - Prot. 32691/2020 del 03/07/2020: edificio industriale in Via Monza, 111 (Foglio 36, mapp.li da 70 a 74, 77, 0, 81, 322, 505) edificio dismesso dal 2007;
  - Prot. 32692/2020 del 03/07/2020: edificio industriale in Via General Giardino, 1 (Foglio 39, mapp.le 134, 240, 241, 242, 259) dismesso dal 2013.
4. Di prendere atto che per gli edifici non individuati nella deliberazione assunta ai sensi dell'art. 40bis della L.R. 12/2005, sarà comunque fatta salva la possibilità in capo alla singola proprietà di applicare le medesime premialità previste dalla legge, previa presentazione di perizia asseverata giurata, che certifichi oltre alla cessazione dell'attività, anche la criticità in termine di salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, mediante prova documentale e/o fotografica;
5. Di prendere atto che l'accoglimento delle proposte sopra elencate non impone l'obbligo in capo all'amministrazione di notificazione ai proprietari ai sensi del codice di procedura civile, così come previsto dall'art. 40bis comma 2 della L.R. 12/2005, atteso l'interesse già manifestato dagli stessi proprietari all'inclusione degli immobili tra il patrimonio edilizio dismesso;
6. Di prendere atto che non sussistono motivazioni per le quali procedere alla individuazione degli ambiti di territorio da escludere dall'applicazione del recupero dei piani terra (estensione delle norme per il recupero dei

seminterrati ex L.R. 7/2017), atteso che il PGT vigente già prevede l'insediamento delle funzioni residenziali, terziarie e commerciali ai piani terra in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (così come suddiviso dall'art. 31 delle NTA del PGT vigente), **confermando al contempo le limitazioni ed esclusioni, relative alla destinazione residenziale, nelle Aree D e nelle Aree agricole E;**

7. Di procedere, in applicazione dell'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, al fine di incentivare i processi di trasformazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente e disincentivare processi di nuovo consumo di suolo libero, ad una ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria correlati ad interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, stabilendo che gli oneri di urbanizzazione per detti interventi saranno quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti dell'ottanta per cento;
8. Di demandare a successiva deliberazione di Consiglio Comunale l'eventuale esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento volumetrico previsto dal comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005, nonché alla modulazione della riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies, all'intervenuta efficacia, ad oggi sospesa, delle deliberazioni nr. XI/3508 del 05/08/2020 e nr. XI/3509 del 05/08/2020 di approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, nonché dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies della L.R. 12/2005;
9. Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio l'espletamento degli atti e provvedimenti conseguenti l'assunzione della presente deliberazione.

Predisposta da Urbanistica