

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

INDIVIDUAZIONE AMBITI RIGENERAZIONE URBANA EX ART. 4 L.R. 18/2019 ED ART. 40BIS L.R. 12/2005: MODIFICA

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 regional*” 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);

PRESO ATTO che, a seguito di Avviso nr. 27635/2020 del 27.10.2020, 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;

RILEVATO che la Provincia di Varese non ha ancora provveduto all'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla Variante 2019 del Piano Territoriale Regionale e che, nel frangente attuale, trova quindi applicazione il dispositivo che consente l'identificazione degli ambiti della rigenerazione urbana mediante delibera consiliare da assumere entro sei mesi dall'approvazione della l.r. 18/2019;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 11/2021 del 29.03.2021 con la quale in fase di prima applicazione della Legge Regionale 18/2019 e nelle more dell'adeguamento del PGT al PTCP conformato al PTR – una serie di disposizioni attuative di dettaglio e contestualizzazione degli strumenti previsti dalla legge e più precisamente:

- 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, 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, senza alcuna modulazione comunale in aggiunta o riduzione, per un periodo minimo di tre anni;

- applicazione delle riduzioni del contributo di costruzione di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, art. 43 comma 2-quinquies, sono da applicarsi al contributo agevolato previsto dalla Legge Regionale n. 12/2005, art. 44, comma 8 ed art. 48, comma 6 con un tetto massimo del 35%;
- applicazione della riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies, e l'incremento volumetrico previsto dal comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 siano applicabili congiuntamente per un periodo di 3 anni a partire dalla esecutività della Delibera di Consiglio Comunale che stabilisce l'inserimento dell'area nell'ambito di Rigenerazione Urbana, che nei successivi 3 anni siano applicabili in alternativa a scelta del cittadino od operatore economico e che i medesimi benefici decadono dopo 6 anni dal medesimo termine qualora non sia attivato alcun titolo edilizio;
- nel caso siano presenti rischi ambientali o di possibili crolli, questi devono essere eliminati entro un anno dall'inserimento dell'immobile negli ambiti della Rigenerazione Urbana ed i termini di cui al punto precedente sono raddoppiati, 6 anni per ottenere entrambi i benefici e 12 anni per accedere ad uno dei due benefici previsti (riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies, e incremento volumetrico previsto dal comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005);
- nel caso l'immobile o uno degli immobili oggetto di intervento ed inseriti negli ambiti della Rigenerazione Urbana siano oggetto di procedura esecutiva, i termini di cui ai disposti ai punti 6 e 7, decorrono dalla assegnazione del bene;
- nelle aree di Rigenerazione Urbana siano applicabili gli istituti di circolazione dei diritti edificatori di cui all'art. 11 della Legge Regionale n. 12/2005 da istituire con Delibera di Consiglio Comunale entro il 30 settembre 2021
- i procedimenti autorizzativi connessi ad interventi di Rigenerazione Urbana i tempi massimi previsti dalla legislazione vigente siano ridotti di 1/3 compresi quelli delle eventuali conferenze dei servizi, che le istanze abbiano un diritto di precedenza nella redazione delle istruttorie e nella calendarizzazione delle Commissioni Paesaggio;
- gli interventi negli ambiti di Rigenerazione Urbana siano attuati mediante Permesso di costruire convenzionato, anche in deroga, ed in funzione di accompagnamento, la configurazione degli interventi di Rigenerazione Urbana da attuarsi in tali ambiti, possano essere preceduti da sessioni istruttorie con la struttura tecnica comunale tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento

VISTO che la Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2021 aveva rinviato a successiva Delibera di Consiglio Comunale l'individuazione 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;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 36/2021 del 30.06.2021 con la quale è stato individuato l'Ambito di Rigenerazione Urbana n, 01 – Area Crespi-Dellea di via Creva come da apposita scheda allegata con le prescrizioni contenute;

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 il termine per gli adempimenti comunali previsti dalla L.R. 18/2019;

VERIFICATA la legittimità dell'individuazione dell'ambito di Rigenerazione urbana effettuata con la Delibera di Consiglio Comunale n. 36/2021 del 30.06.2021 anche in pendenza della pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della Variante di PGT avvenuta con la Delibera di Consiglio Comunale n. 1/2020, non riscontrandosi motivi ostativi all'adozione del provvedimento;

RISCONTRATO che le prescrizioni indicate nella scheda di individuazione dell'ambito possono ingenerare incertezza applicativa in merito al raccordo con le previsioni di Piano di Governo del Territorio

CONSIDERATO che per la sua attuazione non è necessaria una apposita indicazione integrativa rispetto a quanto già disposto dal Piano di Governo del Territorio;

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 Responsabile del Settore Territorio;
- alla regolarità contabile, dal Responsabile del Settore Servizi Finanziari;

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

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 DISPORRE** la modifica della scheda d'ambito di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 36/2021 del 30.06.2021 limitandola alla sola perimetrazione dell'ambito e sua descrizione con l'eliminazione delle prescrizioni precedentemente contenute.
3. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Territorio l'espletamento degli atti e provvedimenti conseguenti l'assunzione della presente deliberazione.