

## PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

### DISPOSIZIONI APPLICATIVE DEGLI STRUMENTI PREVISTI DALLA L.R. 18/2019 “MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA L.R. 11/03/2005, N. 12 (LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) E AD ALTRE LL.RR.” - PROVVEDIMENTI

**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) *quinqües* 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-*quinqües*) (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 parcheggio*”;
- 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 regionale*” 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);

**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:

1. *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.*
2. *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:

1. **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;*
2. **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.***
3. **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;*
4. **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.*
5. **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.*
6. **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.*
7. **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.*
8. **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.*
9. **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 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

**PRESO ATTO** che con successiva Delibera di Consiglio Comunale si procederà ad individuare 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;

**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);

**CONSIDERATO** che la presente proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale, è stata sottoposta all'esame della Commissione Territorio, nella seduta del 23.03.2021;

**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 ESPRIMERE** un indirizzo affinché, nell'ambito della futura variante al vigente Piano di Governo del Territorio, finalizzata al contenimento del consumo di suolo in attuazione

dell'indirizzo strategico formulato dalla Legge Regionale n. 31/2014 venga introdotto, il principio della rigenerazione urbana estesa alle diverse componenti del sistema insediativo.

3. **DI INDIVIDUARE** – 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 con la presente Delibera di Consiglio Comunale.
4. **DI POSTICIPARE** l'individuazione sul territorio comunale degli ambiti 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 ad una successiva Delibera di Consiglio Comunale.
5. **DI PROCEDERE** all'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.
6. **DI STABILIRE** che le 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%;
7. **DI STABILIRE** che la 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;
8. **DI STABILIRE** che 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).
9. **DI STABILIRE** che 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.
10. **DI STABILIRE** che 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.
11. **DI STABILIRE** che per 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.
12. **DI PREVEDERE** che 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

13. **DI STABILIRE** che i contenuti della presente Delibera di Consiglio Comunale vengano ricompresi, in apposito capitolo aggiuntivo del Documento di Piano vigente, rubricato 'Rigenerazione urbana', da inserire, negli elaborati demandando al Settore Territorio la collazione documentale e l'adeguamento dell'indice
14. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Territorio l'espletamento degli atti e provvedimenti conseguenti l'assunzione della presente deliberazione.