



Comune di Pozzuolo Martesana

Unione di Comuni Lombarda 'Adda Martesana'

Città Metropolitana di Milano

ORIGINALE

Numero: 34

Data: 21-12-2020

OGGETTO: L.R. 18/2019 - MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E DEGLI EDIFICI DISMESSI CON CRITICITÀ COME DISCIPLINATI DAGLI ARTT. 8 BIS E 40 BIS DELLA L.R. 12/2005 E MODULAZIONE DELLE PERCENTUALI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALLA D.G.R. 5/08/2020 - N. XI/3509

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza Straordinaria di Prima convocazione, seduta Pubblica.

L'anno duemilaventi, il giorno ventuno del mese di dicembre alle ore 20:30, a distanza ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera d) punto 5 del DPCM 18/10/2020, con modalità videoconferenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legislazione vigente vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali:

LUSETTI SILVIO GIUSEPPE MARIA	Sindaco	Presente
OLIVARI GIOVANNI PAOLO	Vicesindaco	Presente
GARBELLI DANIELE	Consigliere	Presente
MORRA EMANUELA	Consigliere	Presente
BRAMBILLA MARIA ELENA	Consigliere	Presente
CANTONI PAOLO ERMINIO	Consigliere	Presente
SABBADINI TECLA	Consigliere	Assente
BRESCIANI ELENA	Consigliere	Presente
MAFESSONI ILARIA GIULIA	Consigliere	Presente
RAVASI MAURIZIO	Consigliere	Presente
SIRTORI MATTEO	Consigliere	Presente
MASSIRONI ROSANNA	Consigliere	Presente
OREGLIO GIOVANNI	Consigliere	Presente

Partecipa all'adunanza, con le funzioni di cui all'art. 97 del D.Lgs 267/2000 il Signor **Dott. ENRICO ANTONIO CAMERIERE** Segretario Comunale che provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la presidenza il Signor Sindaco **SILVIO GIUSEPPE MARIA LUSETTI** nella qualità di Sindaco Presidente del Consiglio, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la

seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato compreso nella odierna adunanza.

Prosegue la trattazione dell'argomento posto al punto numero 3 dell'ordine del giorno.
Sono presenti n. 12 Consiglieri comunali.
Risulta assente n. 1 Consigliere comunale (Sabbadini)

IL SINDACO PRESIDENTE

Introduce il punto posto al n. 3 dell'ordine del giorno.

Illustra il Vicesindaco Olivari spiegando la funzione degli ambiti in particolare orientata verso la riduzione del consumo di territorio. Elenca le varie zone interessate dalla deliberazione che si intende approvare.

Il Consigliere Ravasi domanda se le riduzioni previste dalla presente delibera si sommano con le precedenti. Il Vicesindaco precisa che il limite di riduzione per costi era stato già raggiunto per alcuni edifici.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Piano di Governo del Territorio (in seguito PGT) del comune di Pozzuolo Martesana è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 18/07/2014, ed ha assunto efficacia, ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12, con la sua pubblicazione sul B.U.R.L. n. 3 del 20/01/2016;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 in data 29/10/2020 è stato prorogato, ai sensi della L.R. 31/2014, il Documento di Piano del PGT, confermando di fatto, senza variazioni, le previsioni di trasformazione del territorio vigenti;
- in data 26/11/2019 Regione Lombardia ha emanato la L.R. 18 con 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*";
- L.R. 12/2005 così integrata prevede nuove misure tese ad agevolare il riuso, il recupero e la rigenerazione urbana delle aree dismesse, tramite l'individuazione con delibera di Consiglio Comunale:
 - degli **ambiti di rigenerazione**, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica (art. 8 bis);
 - degli **immobili dismessi da più di cinque anni**, aventi qualsiasi destinazione d'uso **che causano particolari criticità** per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (art.40 bis);
- le leggi regionali n. 4/2020, n. 18/2020 e n. 22/2020 hanno disposto, in considerazione dell'emergenza sanitaria, diverse proroghe al termine degli adempimenti comunali previsti dalla L.R. 18/2019, tra cui quelli relativi all'individuazione degli ambiti di rigenerazione, degli immobili dismessi con criticità e alla definizione delle misure di incentivazione (ultima proroga fino al 30/04/2021);
- al fine di garantire azioni partecipative di consultazione delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati con Del. di Giunta Comunale n. 22 del 29/06/2020 e successiva Del. di GC n. 29 del 14/09/2020 sono stati aperti e prorogati i termini per la presentazione di segnalazioni di immobili ed aree di cui all'art. 40 bis *edifici dismessi con criticità* e all'art.8 bis *ambiti della rigenerazione* della L.R.12 /2005;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3509 del 5 agosto 2020, sono stati altresì approvati i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione previsti dall'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005

(così come modificata dalla L.R. 18/2019) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficiamento energetico;
 - b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
 - c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
 - d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
 - e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
 - f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
 - g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
 - h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
 - i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
 - j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
 - k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro;
- la stessa norma attribuisce ai comuni la facoltà di modulare le percentuali per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione per ogni finalità sulla base dei criteri stabiliti nella D.g.r. XI/3509; il progettista dovrà garantire e dimostrare tramite perizia asseverata e documentazione tecnica, il raggiungimento di tali finalità sia in fase di presentazione del titolo abilitativo dell'intervento che di segnalazione certificata di agibilità, come specificato nell'allegato alla D.g.r. stessa;

CONSIDERATO che:

- è interesse dell'Amministrazione Comunale utilizzare ogni strumento legislativo messo a disposizione per raggiungere le finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana e territoriale, utile alla promozione di azioni e di nuove normative indirizzate a fornire leve per gli operatori economici interessati ad attuare tali interventi sul territorio cittadino;
- per la medesima finalità sono state attivate procedure partecipative, tramite deliberazione di Giunta Comunale e avviso alla cittadinanza, per la presentazione di segnalazioni relative ad immobili dismessi e/o ambiti della rigenerazione presenti sul territorio comunale;
- il comma 3 dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005, prevede, per gli interventi connessi con le politiche di rigenerazione, il riconoscimento di una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria..., il comma 4 dello stesso articolo esclude i comuni dall'accesso a tali premialità e benefici economici fino all'avvenuta individuazione, tramite delibera di Consiglio Comunale, degli *ambiti di rigenerazione*;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti di rigenerazione, l'art. 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005, prevede che, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), il contributo di costruzione viene ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi;

- l'individuazione degli edifici dismessi con criticità di cui all'art. 40 bis tramite deliberazione di Consiglio Comunale, da aggiornarsi annualmente, non può riguardare immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso (a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria) o immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta; prevede inoltre alcune prescrizioni per i titolari dell'intervento (obbligo di presentare il relativo titolo abilitativo entro 3 anni dalla classificazione come dismesso e successive scadenze temporali di cui ai commi 4-7-8-9) e agevolazioni (incremento indice di edificabilità, possibilità di derogare 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);
- le disposizioni di cui al punto precedente, decorsi i termini della deliberazione di individuazione (ad oggi prorogati al 31/04/2021), si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti di criticità sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica;

RITENUTO UTILE:

- procedere all'individuazione degli ambiti riconducibili agli "Ambiti di rigenerazione" di cui all'art. 8bis della L.R. 12/2005 (la cui ricognizione è avvenuta tramite l'istruttoria effettuata dagli uffici sulla base del coinvolgimento della cittadinanza e dei confronti con l'Amministrazione comunale) così come specificati nell'Allegato 1 "Individuazione cartografica" e Allegato 2 "Inquadramento urbanistico aree della rigenerazione" alla presente deliberazione, a formarne parte integrante e sostanziale;
- individuare come edificio dismesso (a destinazione artigianale), che causa criticità per gli aspetti di salubrità e per il degrado urbanistico edilizio in cui si trova, sulla base della segnalazione pervenuta con protocollo n. 6079 in data 16/07/2020, l'immobile identificato nell'Allegato 1 e nell'Allegato 2 della presente deliberazione, per le finalità di rigenerazione urbana di cui all'art. 40 bis "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" della L.R. 12/2005 così integrata;
- modulare in riduzione le percentuali per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione per ogni finalità sulla base dei criteri stabiliti nella D.g.r. XI/3509 (ad eccezione delle lettere d), j) e k), per le quali la Giunta regionale ha fissato percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5%, 15% e 5%) al fine di non compromettere le entrate degli oneri, derivanti dagli interventi edilizi, necessari a garantire la realizzazione di servizi primari da parte dell'Amministrazione Comunale, specificando una soglia massima complessiva dell'85% di riduzione sul contributo di costruzione, considerate anche le ulteriori riduzioni già previste dalla stessa normativa regionale sull'intero territorio comunale (comma 8 art. 44, dal comma 6 art. 48, dal comma 2 quater, art. 43 della L.R. 12/2005); la rimodulazione delle percentuali è riportata nell'Allegato "Relazione Tecnica" alla presente deliberazione, a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTI:

- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. come modificata dalla L.R. 26 novembre 2019, n. 18;
- la L.R. 31/2014 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato) e s.m.i.;
- il T.U. D.Lgs del 18 Agosto 2000 n. 267;
- il D.Lgs del 30 marzo 2001 n. 165;
- il Regolamento sull'ordinamento degli uffici dei servizi dell'Unione dei Comuni Lombarda Adda-Martesana, vigente;
- lo Statuto comunale;
- la ridefinizione della struttura organizzativa dell'Unione dei Comuni Lombarda Adda Martesana vigente;
- l'art 107 "Funzioni e Responsabilità del Dirigente" del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

VISTO il Decreto presidenziale n 5 del 30/06/2020, con il quale è stato conferito al geom. Alberto Cavagna l'incarico di responsabile dei Settori n. 2 "Ambiente ed Ecologia, Datore di Lavoro" e n. 9 "Programmazione e

Gestione del Territorio”, e le funzioni dirigenziali di cui agli articoli 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/2000, per il periodo dal 30/06/2020 al 29/06/2021;

DATO ATTO che sono stati acquisiti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, il parere favorevole di regolarità tecnica e il parere favorevole di regolarità contabile sulla presente deliberazione, espressi nel documento allegato per farne parte integrante e sostanziale;

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE, espressa in forma palese:
Consiglieri Comunali presenti n. 12 - assenti n. 1 (Sabbadini)

Consiglieri votanti n. 12

Voti favorevoli n. 12

Voti contrari n. 0

Consiglieri astenuti n. 0

D E L I B E R A

1. **Di recepire** quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. **Di approvare** l'individuazione degli *ambiti di rigenerazione* di cui all'art. 8bis della L.R. 12/2005 rappresentati e descritti negli Allegati 1 e 2 alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale.
3. **Di dare atto che**, relativamente agli ambiti di rigenerazione di cui sopra, la presente delibera acquisterà efficacia ai sensi dell'art. 13 comma 11 lettera a) della L.R. 12/2005.
4. **Di approvare** l'individuazione dell'*edificio dismesso con criticità* di cui all'art. 40bis della L.R. 12/2005 come rappresentato e descritto negli Allegati 1 e 2 alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale.
5. **Di approvare** la modulazione di riduzione delle percentuali previste nella D.g.r. XI/3509 come specificato nell'allegato *Relazione tecnica* alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale, fissando la riduzione massima complessiva del contributo di costruzione all'85%, fatti salvi in cui la riduzione è già prevista in misura maggiore dai vigenti atti comunali di programmazione territoriale.
6. **Di demandare** al responsabile del settore 9 "Programmazione e gestione del territorio" gli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente atto.
7. **Di pubblicare** il presente atto nella Sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio" del Sito web comunale, ai sensi dell'art 23 del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 e s.m.i. .

Allegati:

- Allegato 1 "Individuazione degli ambiti di rigenerazione immobile dismesso con criticità"
- Allegato 2 "Inquadramento urbanistico delle aree di rigenerazione"
- Relazione Tecnica.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto
come segue:

Verbale del Consiglio Comunale
n. 34 del 21-12-2020

IL SINDACO
Sindaco SILVIO GIUSEPPE MARIA LUSETTI
Firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs 82/2005

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. ENRICO ANTONIO CAMERIERE
Firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs 82/2005

La presente deliberazione:

E' stata PUBBLICATA oggi all'Albo Pretorio on-line e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Pozzuolo Martesana,

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. ENRICO ANTONIO CAMERIERE
Firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs 82/2005

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorso il termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134, del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. ENRICO ANTONIO CAMERIERE
Firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs 82/2005