



CITTÀ DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 89 del 21/12/2021

OGGETTO: Legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 – Rigenerazione urbana - Immobili dismessi e collabenti – Immobili agricoli dismessi - Indirizzi e provvedimenti

L'anno duemilaventuno addì ventuno del mese di Dicembre alle ore 21:00, nella Sala consiliare, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Il Presidente del Consiglio Geom. Alessandro Ceron il Consiglio Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Reggente Dott.ssa Gabriella Grosso.

Ferma la perdurante emergenza sanitaria COVID-19 la seduta si è tenuta in assenza di pubblico in aula con la sola presenza in sede dei Consiglieri Comunali.

La pubblicità della seduta è stata garantita in streaming on line.

Intervengono i Signori:

N°	Nome	Carica	Presente	Assente
1	CERON ALESSANDRO	Presidente	X	
2	BUZZI GIOVANNI	Consigliere	X	
3	COLOMBO MARCO	Consigliere	X	
4	FAVARON EDOARDO	Consigliere	X	
5	MACCHI DONATELLA	Consigliere	X	
6	GIRARDI MONICA	Consigliere	X	
7	BRUSA CARLO	Consigliere	X	
8	D'ONOFRIO CLAUDIA	Consigliere	X	
9	MURANO LUIGI	Consigliere	X	
10	MAGNOLI MIRELLA	Consigliere	X	
11	CRENNA FABIO	Consigliere	X	
12	TAMBORINI MARCO	Consigliere	X	
13	ROSSI GIANCARLO	Consigliere	X	
14	CAIELLI ROBERTO GABRIELE	Consigliere	X	
15	TOLLINI FLORIANA	Consigliere	X	
16	MALINI ALESSANDRA	Consigliere		X
17	DANZO SIMONE	Consigliere	X	

PRESENTI: 16 ASSENTI: 1

Sono altresì presenti gli Assessori esterni Capriglia Jolanda, Colombo Roberta.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: Legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 – Rigenerazione urbana - Immobili dismessi e collabenti – Immobili agricoli dismessi - Indirizzi e provvedimenti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il relatore e il dibattito consiliare, che ai sensi dell'art. 16 dello Statuto Comunale verrà resocontato con atto separato;

Vista la proposta di deliberazione presentata dai Responsabili dei servizi;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica reso dal Responsabile del servizio interessato;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art.42, comma 2, lett. b) del D.Lgs.18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 3 della l.r. 26 novembre 2019, n. 18;

Premesso che il Comune di Sesto Calende in data 12.08.2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 ha approvato gli atti costituenti il P.G.T. relativi al proprio territorio ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, efficace dal 13.10.2010 con la pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 48;

Vista la l.r. 26 novembre 2019, n. 18, mediante la quale la Regione Lombardia ha introdotto nell'ordinamento urbanistico regionale la nozione di rigenerazione urbana, definita – ai sensi del testo novellato dell'art. 2 della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 - come *“e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano”*;

Visto l'art. **8-bis** della l.r. 12/2005 (introdotto dal citato art. 2 della l.r. 18/2019), rubricato *Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*, secondo cui *“Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, 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'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione 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», con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a).”*;

Rilevato che la Provincia di Varese non ha ancora provveduto alla pubblicazione della variante al P.T.C.P. in adeguamento alla variante del P.T.R. 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 cit. (cd. identificazione speditiva), termine poi prorogato al 31 dicembre 2021;

Visto ulteriormente l'art. **8-bis** della l.r. 12/2005, secondo cui per gli ambiti individuati mediante la deliberazione assumenda il Consiglio comunale:

*“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”;*

Visto, con riferimento agli immobili degradati, dismessi e collabenti, il nuovo testo dell'art. **40-bis** della l.r. 12/2005, introdotto dalla l.r. 24 giugno 2021, n. 11 al fine di salvaguardare l'autonomia comunale ed in vista del superamento dei rilievi di costituzionalità sollevati dal TAR Lombardia ed in parte accolti dalla sentenza della Corte costituzionale n. 202 del 28 ottobre 2021;

Visto, con riferimento agli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, l'art. **40-ter** della l.r. 12/2005;

Visti i commi da 5 a 5-septies dell'art. **11** della l.r. n. 12/2005 (introdotti dall'articolo 1, comma 1 lettera p) della l.r. n. 18/2019) secondo 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-quater);

Vista la DGR n. XI/3508 del 05.08.2020 Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19), l'allegato alla medesima e l'allegato A - Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5;

Considerato che la corretta applicazione degli incentivi presuppone una condizione di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento, effettuato per soddisfare una o più delle finalità indicate nell'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05 e la premialità connessa;

Atteso che, oltre al principio di proporzionalità tra azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e incremento dell'indice massimo di PGT, è anche necessario che l'utilizzo degli incentivi sia connesso ad interventi di riqualificazione di rilievo rispetto all'organismo edilizio originario o comunque adeguati in termini di consistenza e di durata rispetto alle finalità elencate;

Dato atto che non possono accedere agli incentivi disciplinati dai criteri di cui all'allegato A alla DGR n. XI/3508 del 05.08.2020 gli interventi che, per le medesime finalità,

usufruiscono di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico");

Atteso che la capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale (ad esempio a seguito di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti) fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dal PGT o da normative più restrittive di settore riferibili, per esempio, ai temi della difesa del suolo e della tutela del paesaggio;

Considerato che nei comuni sopra i 5.000 abitanti è anche possibile, in alternativa all'utilizzo di cui sopra, la commercializzazione dei diritti edificatori generati dall'incremento dell'indice massimo di PGT, a valle della loro iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui al comma 4 art.11 della l.r. 12/05;

Considerata la finalità della norma, di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota;

Atteso che:

- ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste;

- a valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento;

Dato atto che ai sensi dell'art. 11 comma 5 quater *"I comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana"*;

Atteso inoltre che:

- gli interventi di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e 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;

- sul punto il comma 5 ter prevede espressamente che *"i comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica"*;

- ai sensi del comma 5 sexies art. 11 l.r. 12/2015, i volumi necessari alla realizzazione degli interventi edilizi e all'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico (sul patrimonio edilizio esistente), non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento;

Considerato che nell'Allegato A alla DGR 3508/2020 - Tabella di sintesi è contenuta una sintetica descrizione degli interventi che danno accesso agli incentivi con le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità (fermo restando la percentuale massima indicata del 20%, così come previsto dalla legge);

Atteso che:

- le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate nell'Allegato A – Tabella di sintesi per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11, possono essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%;

- è quindi facoltà del Comune modulare le percentuali riferite a ogni finalità, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese;

Ritenuto opportuno rimandare alla successiva variante generale del P.G.T. ogni valutazione circa l'esercizio della facoltà di modulazione delle percentuali in incremento dell'indice di edificabilità;

Visto l'art. 44, comma 8 della l.r. 12/2005 (introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera e), della l.r. 18/2019), secondo cui *“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; 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”*.

Vista la DGR n. XI/3509 del 05.08.2020 Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19);

Richiamata la DCC n. 5 del 10.03.2021 avente ad oggetto Applicazione dei criteri e delle riduzioni del contributo di costruzione di cui all'allegato A alla D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 e modulazione;

Vista la Deliberazione n. 88 del 21.12.2021, assunta dal Consiglio Comunale immediatamente prima della presente, avente ad oggetto *“Aggiornamento triennale degli oneri di urbanizzazione 2022-2024 e criteri per le monetizzazioni e le servitù”* che recepisce anche quanto stabilito dalla normativa relativa alla rigenerazione in tema di riduzioni del contributo di costruzione;

Visto l'avviso pubblicato in data 12 novembre 2021, prot. 26622, con il quale sono state sollecitate proposte di inserimento tra gli ambiti della rigenerazione urbana, di segnalazione di immobili collabenti, dismessi, degradati e di edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo;

Dato atto che nel termine assegnato non sono pervenute proposte da parte di soggetti interessati né da portatori di interessi diffusi;

Dato atto che il Comune di Sesto Calende ha comunque autonomamente operato nei mesi scorsi, sulla scorta delle sollecitazioni derivanti dalla legislazione regionale, una approfondita analisi circa i risultati concretamente perseguiti dal Piano di Governo del Territorio vigente: da tale analisi è emersa la necessità di proseguire e rafforzare l'azione tesa ad arginare il consumo di suolo ma è altresì emerso (in coerenza con lo schema di fondo su cui si impenna l'evoluzione più recente della normativa urbanistica di matrice regionale) che una tale politica contenitiva presuppone l'identificazione di efficienti soluzioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, secondo uno schema entro il quale i bisogni insediativi possano trovare concreta soddisfazione nell'ambito di interventi di recupero e/o di ristrutturazione urbanistica, senza generare pressioni sui suoli agrodnaturali e senza aggravare l'impronta ambientale del sistema insediativo;

Dato atto che da tale analisi, focalizzatasi primariamente sul grado di adeguatezza agli obiettivi sopra indicati dalle norme e previsioni di piano relative principalmente agli ATU (Ambiti di Trasformazione Urbanistica), assunti quale esempi paradigmatici di interventi complessi in ambiti ad alta valenza ambientale e paesaggistica, decisivi per l'ammodernamento dell'offerta turistica e per la fruizione sostenibile degli spazi perlacuali, è emerso come il tasso di effettività di tali proposizioni del PGT sia risultato decisamente basso, come comprovato dalla sostanziale non attuazione di tali previsioni pianificatorie, anche – ma non solo - in ragione della non favorevole contingenza generale;

Rilevato che la ricomprensione entro ambiti della rigenerazione di tali situazioni territoriali puntuali (ma con effetti potenzialmente significativi sull'intero quadrante perlacuale e fluviale) può consentire di profilare le condizioni affinché, secondo un obiettivo già espresso dal PGT vigente in carenza tuttavia di strumenti di sollecitazione (cd. sanzioni positive), intervengano iniziative di riqualificazione e riconversione, con ammodernamento della tradizionale offerta cantieristica locale e riaffermazione della centralità del distretto nautico sestese nel basso Verbano e ricerca di integrazioni con le politiche infrastrutturali comunali di valorizzazione del territorio e del turismo lacuale;

Dato atto che al fine di garantire la massima effettività alle previsioni che disciplinano gli interventi di rinnovamento edilizio in tali contesti, pare congruo l'innesto entro la trama del P.G.T. di talune misure, sulla scia delle indicazioni espresse dalla Regione Lombardia nella citata l.r. 18/2019 e, più di recente, dal legislatore nazionale con la l. 120/2020, in attesa che le norme attuative del PNRR forniscano ulteriori indicazioni e riservino risorse a favore della rigenerazione urbana e con apertura ad indicazioni circa la rigenerazione territoriale che potranno essere fornite dalla Provincia di Varese:

i) in un'ottica di semplificazione, la previsione di specifiche misure tese alla riduzione dei costi amministrativi (pianificazione attuativa o titoli edilizi convenzionati, eventualmente in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, nei casi necessitanti di una disciplina urbanistica e convenzionale di non elevata complessità) e di dispositivi convenzionali quale cornice di rapporti partenariali pubblico-privato;

ii) in un'ottica di incentivazione, la riduzione dei contributi costruttivi (secondo quanto indicato dalla l.r. 18/2019 e dalla d.g.r. 5 agosto 2020 – XI/3509, nonché dalla DCC n. 88 del 21.12.2021, assunta dal Consiglio Comunale immediatamente prima della presente), la scomputabilità-compensabilità delle contribuzioni e, nei casi ammessi dalla legge, la compensabilità del costo di costruzione o onere ecologico;

iii) in un'ottica di accompagnamento, l'indizione di sessioni di esame preliminare di avvanprogetti di intervento;

Dato atto che nelle fattispecie riconducibili agli ambiti della rigenerazione ai sensi del presente atto non paiono profilabili in linea generale usi temporanei, in quanto le uniche destinazioni allo stato ammissibili, nelle more dell'inesco delle iniziative di riconversione delle attività insediate, sono da identificare nella prosecuzione delle funzioni attualmente insediate, mentre non sono agevolmente preconizzabili usi temporanei di altra natura, salvi accordi puntuali tra le parti proponenti e l'amministrazione;

Ritenuto opportuno non procedere, nella presente fase, all'identificazione puntuale di immobili collabenti, degradati o dismessi, non essendo pervenute segnalazioni in tal senso e prevedendo la legge la possibilità di proposte inoltrate direttamente dai privati anche nel prosieguo;

Ritenuto opportuno non procedere, nella presente fase, all'identificazione puntuale di edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, non essendo pervenute segnalazioni in tal senso e prevedendo la legge la possibilità di proposte inoltrate direttamente dai privati anche nel prosieguo;

Ritenuto comunque opportuno stabilire che ai fini del recupero e dell'uso anche diverso da quello agricolo degli edifici rurali che versano in comprovato stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, ove tali interventi siano ammessi in futuro, ogni trasformazione sia subordinata alla compatibilità con la salvaguardia del paesaggio rurale;

Dato programmaticamente atto che un omologo palinsesto regolatorio di matrice rigenerativo-incentivale potrà essere dispiegato in termini più ampi, con estensione ad altri quadranti territoriali (a partire dai tessuti di antica formazione) nell'ambito della variante al PGT che verrà avviata secondo i programmi dell'amministrazione, ove il modello di intervento rigenerativo prefigurato dalla l.r. 18/2019 potrà essere esteso ad altri contesti anche secondo un modello svincolato dalla preventiva identificazione comunale di ambiti ed unità di intervento (cd. rigenerazione diffusa). La complessità e articolazione della trama territoriale e la necessità che il modello rigenerativo sia preventivamente correlato a obiettivi selettivi di particolare rilevanza strategica e che gli interventi rigenerativi siano idonei ad irradiare effetti su vasti areali del territorio, nel contesto di una più profonda revisione dell'apparato normativo del piano, suggeriscono nella presente fase di limitare l'identificazione di ambiti puntuali ai soli ATU, anche al fine di poter verificare in seguito l'adeguatezza delle misure previste, la loro attitudine a stimolare l'iniziativa dei soggetti coinvolti e di definire il ruolo che l'amministrazione potrà assumere nei processi rigenerativi;

Dato del pari atto che in futuro, in vista della variante al PGT e ad esito di questa, le parti private interessate potranno proporre ulteriori inserimenti nel novero degli ambiti della rigenerazione, ad esito di specifici processi partecipativi;

Considerato pertanto opportuno articolare in due fasi il percorso di ricezione del principio rigenerativo e degli strumenti per l'innesto della rigenerazione nella struttura del PGT del Comune di Sesto Calende:

a) in una prima fase, procedere all'identificazione puntuale di 7 ambiti coincidenti con i perimetri degli ATU disciplinati e azionati dal PGT vigente, mantenendo peraltro piena conformità al PGT vigente quanto a destinazioni, parametri, indici e, più in generale, ad ogni profilo oggetto di disciplina pianificatoria e limitando le previsioni innovative a quanto consentito dalla l.r. 18/2019 in funzione di semplificazione, incentivazione e accompagnamento, con ricorso ai Piani Attuativi, ovvero permessi di costruire convenzionati, se del caso anche in deroga, nei casi di non elevata complessità, attuabili anche per lotti funzionali, in luogo dei Programmi Integrati di Intervento per lotti funzionali all'interno di un master plan di indirizzo e coordinamento dell'intero ambito;

b) in una seconda fase, nell'alveo della incipiente variante al PGT, operata una valutazione di adeguatezza di quanto anticipatoriamente previsto nel presente atto, recepire il principio rigenerativo con estensione dello stesso ad ulteriori contesti identificandi, anche prescindendo dalla previa identificazione amministrativa di ambiti puntuali, con recepimento di eventuali indicazioni nel frattempo deducibili dal P.T.C.P. e dalle norme attuative del PNRR;

Considerato infine che l'art. 8, commi 1 e 2, l.r. n. 18/2019 ha esteso l'applicazione delle norme previste dalla L.R. 7/2017 (relativa al recupero ai fini abitativi dei seminterrati) anche al recupero ai fini abitativi dei piani terra, riservando la facoltà in capo ai comuni di individuare gli ambiti di territorio esclusi dall'applicazione di tale estensione, mediante deliberazione del consiglio comunale;

Udite le dichiarazioni di voto dei Capigruppo;

Con voti espressi palesemente:

FAVOREVOLI N. 12

**CONTRARI N. 3 ROSSI GIANCARLO
CAIELLI ROBERTO
TOLLINI FLORIANA**

ASTENUTI N. 1 DANZO SIMONE

DELIBERA

Di approvare quanto esposto in premessa.

- 1. Di esprimere** un indirizzo affinché, nell'ambito di una futura variante al vigente Piano di Governo del Territorio, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e al soddisfacimento dei bisogni insediativi con riduzione dell'impronta ambientale del piano e aumento della resilienza del tessuto urbano, venga introdotto, nelle forme e con le finalità sopra indicate, il principio rigenerativo e la rigenerazione urbana, anche in forma diffusa, venga estesa a quadranti territoriali in condizione di subottimalità (degrado, abbandono, carenze urbanizzative, etc.) e vengano recepite

eventuali indicazioni nel frattempo rese deducibili dal P.T.C.P. e dalle norme attuative del PNRR.

2. **Di individuare**, in fase di prima applicazione della l.r. 18/2019 ed al fine di osservare gli effetti del modello rigenerativo, nelle more della variante generale al Piano di Governo del Territorio, n. 7 ambiti della rigenerazione coincidenti con gli ATU (Ambiti di Trasformazione Urbana) azionati dal Piano di Governo del Territorio, da attuarsi in conformità al P.G.T. salvo quanto previsto nel presente atto deliberativo.
3. **Di prevedere** che, in funzione di semplificazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione individuati mediante la presente deliberazione consiliare siano assoggettati a Piani Attuativi, ovvero permessi di costruire convenzionati con eventuale ricorso alla facoltà di deroga nel rispetto dei presupposti e nei rispetto dei limiti di legge (art. 14 D.P.R. 380/2001) nei casi di non elevata complessità, attuabili anche per lotti funzionali, in luogo dei Programmi Integrati di Intervento per lotti funzionali all'interno di un master plan di indirizzo e coordinamento dell'intero ambito.
4. **Di prevedere**, in funzione di ulteriore semplificazione, che qualora sia necessario acquisire nell'ambito dei piani attuativi sopra descritti pareri e nulla osta, ove non diversamente previsto da norme primarie, ciò avvenga in conferenza dei servizi.
5. **Di recepire** la DGR n. XI/3508 del 05.08.2020 Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19) secondo le percentuali minime indicate nell'allegato A alla medesima, con esclusione dell'applicazione degli incentivi volumetrici nelle aree di valore paesaggistico-ambientale definite tali dal PGT, nei Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004, ai fini della tutela del territorio e paesaggistico-ambientale, nonché dei valori architettonico-culturali, rimandando alla successiva variante generale del P.G.T. ogni valutazione circa l'esercizio della facoltà di modulazione delle percentuali di incremento dell'indice di edificabilità.
6. **Di dare atto** della Deliberazione n. 88 del 21.12.2021, assunta dal Consiglio Comunale immediatamente prima della presente, avente ad oggetto "Aggiornamento triennale degli oneri di urbanizzazione 2022-2024 e criteri per le monetizzazioni e le servitù" che recepisce anche quanto stabilito dalla normativa relativa alla rigenerazione in tema di riduzioni del contributo di costruzione.
7. **Di prevedere** che, in funzione di accompagnamento, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tali ambiti possano essere preceduti da sessioni istruttorie tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento.
8. **Di ritenere ammissibili** nelle forme di legge proposte di riqualificazione di immobili collabenti, degradati o dismessi ai sensi art. 40-bis, l.r. 12/2005, con esclusione dell'applicazione degli incentivi volumetrici nelle aree di valore paesaggistico-ambientale definite tali dal PGT, e comunque con riserva di identificare nella variante generale al PGT eventuali ambiti di esclusione per ragioni paesaggistiche.

9. **Di ritenere ammissibili** nelle forme di legge proposte di riqualificazione di edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ai sensi dell'art. 40-ter, l.r. 12/2005, con esclusione dell'applicazione degli incentivi volumetrici nelle aree di valore paesaggistico-ambientale definite tali dal PGT, e comunque con riserva di identificare nella variante generale al PGT eventuali ambiti di esclusione per ragioni paesaggistiche.
10. **Di prevedere** che eventuali interventi ai sensi dell'art. 40-ter, ove ammessi, siano comunque subordinati che alla compatibilità con la salvaguardia del paesaggio rurale.
11. **Di escludere** dall'applicazione delle disposizioni relative al recupero dei piani terra:
- le parti di territorio a pericolosità da alluvione con scenario frequente – H;
 - le parti di territorio a pericolosità da alluvione con scenario poco frequente – M; così come individuate nel PGRA in relazione a specifiche esigenze di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, oltre che di sicurezza;
 - le parti di territorio in classe di fattibilità geologica 4; così come individuate nella componente geologica del PGT, in relazione a specifiche esigenze di difesa del suolo e di rischio geologico, oltre che di sicurezza;
 - le parti di territorio in fascia di tutela assoluta del reticolo idrico; così come individuate negli elaborati in materia di polizia idraulica del PGT, in relazione a specifiche esigenze di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, oltre che di sicurezza.
12. **Di demandare** al servizio urbanistica gli atti conseguenti alla presente deliberazione ai fini dell'efficacia della stessa.

SUCCESSIVAMENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Presidente;

Con voti espressi palesemente:

FAVOREVOLI N. 12

**CONTRARI N. 3 ROSSI GIANCARLO
CAIELLI ROBERTO
TOLLINI FLORIANA**

ASTENUTI N. 1 DANZO SIMONE

DELIBERA

Di dichiarare, vista l'urgenza, a seguito di separata votazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L., la delibera **immediatamente eseguibile**.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Geom. Alessandro Ceron

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Reggente
Dott.ssa Gabriella Grosso