



# Comune DI GRASSOBBIO

Provincia di Bergamo  
C.A.P. 24050 Via Vespucci, 6

Tel 035 3843411  
Fax 035 3843444  
C.F. 80027490160  
P.Iva 00722500162

**COPIA**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 61 del 30-12-2020**

**OGGETTO: ADEMPIMENTI SULLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - D.G.R. N. XI/3508 DEL 05 AGOSTO 2020 E D.G.R. N. XI/3509 DEL 05 AGOSTO 2020**

L'anno duemilaventi il giorno trenta del mese di dicembre alle ore 18:53 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità previste dal vigente D. Lgs 18.8.2000 n. 267, vennero oggi convocati i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano :

<b>Bentoglio Manuel</b>	Sindaco	P
<b>Epis Ermenegildo</b>	Consigliere	P
<b>Iudica Giovanni</b>	Consigliere	P
<b>Sorti Simonetta</b>	Consigliere	P
<b>Bentoglio Rosangela</b>	Consigliere	P
<b>Facchi Beatrice</b>	Consigliere	P
<b>Giangregorio Lorenza</b>	Vice Sindaco	P
<b>Troia Lino</b>	Consigliere	P
<b>Bassis Nunzia</b>	Consigliere	P
<b>Esposti Edvin</b>	Consigliere	P
<b>Barcella Anna</b>	Consigliere	P
<b>Vitali Giovanni Battista</b>	Consigliere	P
<b>Stefanello Angelo</b>	Consigliere	P
<b>TOTALE PRESENTI</b>		<b>13</b>
<b>TOTALE ASSENTI</b>		<b>0</b>

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE dott.ssa **CONCILIO LEONILDE** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **BENTOGGIO MANUEL – SINDACO** - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

**SINDACO.** Punto numero 5: adempimenti sulla rigenerazione urbana e territoriale del 5 agosto 2020. Siamo tornati su quel punto famoso che avevamo sospeso; l'abbiamo messo qua in anticipo, perché c'è l'Architetto Serra, laddove il Signor Esposti aveva dei dubbi, dei forti dubbi. Speriamo di risolverli stasera. Grazie mille.

**ASSESSORE SORTI SIMONETTA.** Allora, per riprendere l'argomento, adesso viene l'Architetto Serra in modo tale che gli possiate fare tutte le domande e lei potrà fornire tutti i chiarimenti del caso; dopo di che passeremo a votazione.

**SINDACO.** Architetto Serra, prego.

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** Buonasera.

Ho sentito le vostre considerazioni dell'ultimo Consiglio, quindi ho cercato di rispondere con queste slide mettendo un po' in evidenza quelle che secondo me erano un po' i vostri dubbi e le vostre perplessità.

Partirei dal concetto di rigenerazione; che cos'è? È stato reinserito il concetto di rigenerazione urbana, a volte dato in modo sproporzionato ultimamente, perché se ne parla tanto però andando a vedere qual è lo scopo e quali sono le finalità di questo concetto è abbastanza difficile poi andarlo a interpretare e a sviluppare.

La legge regionale 18 del 2019 ha inserito questo concetto di rigenerazione urbana, e ha dato questi incentivi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; interventi che sono finalizzati prevalentemente alla qualità, all'integrazione sociale; quindi ci sono, non solo degli aspetti edilizi, urbanistici, ambientali, ma anche dal punto di vista sociale.

La strategia di Regione Lombardia, inserendo anche nella legge regionale, la 31 del 2014, il concetto di riduzione del consumo di suolo, e in contemporanea la riqualificazione del suolo degradato, ha voluto favorire questi interventi sull'esistente, quindi sugli edifici esistenti, favorendo soprattutto la qualità dell'edificio, la promozione della mobilità sostenibile e dell'edilizia sociale, la sicurezza delle costruzioni, quindi a livello di rischio sismico, idrogeologico, idraulico, la protezione dei rischi naturali e la riqualificazione ambientale, incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili.

Andando a leggere un pochino più nel dettaglio l'articolo 11, per i quali siete stasera ad approvare i due allegati alla delibera, cosa dice fondamentalmente? Dà la possibilità di incrementare del 20% gli indici edificatori di quelli previsti dal Pgt, dopo li vedremo nel dettaglio sulle zone, sui vari ambiti del territorio, solo però per alcune finalità; e il Comune ha la possibilità di modulare rispetto a queste finalità un incremento fino a un massimo del 20%.

Quali sono questi criteri che Regione Lombardia ha dato?

Sono definiti dall'articolo 11 e sono riportati qua; ne vediamo un paio un pochino più nel dettaglio, perché alcuni sono semplici e penso che si leggano da soli; invece volevo vedere l'invarianza idraulica, proprio perché è un concetto che anche questo si è sviluppato negli ultimi anni, dal 2016 sostanzialmente con la legge regionale; questa è una slide; avevo seguito un convegno in Regione Lombardia proprio per tecnici, a luglio 2016, avevano proiettato un po' di slide e ve le ho messe alcune.

Questa è Milano; uno dei momenti critici, quando piove in modo particolare oppure è il Seveso che esonda, e questo è uno dei modi per non far bene il deflusso delle acque. Perché? Perché quello che potrebbe essere utilizzato come raccolta delle acque, che è questo centro, aiuola, chiamiamolo così, è in sopraelevato; e quindi non dà la possibilità all'acqua di arrivare all'interno.

Se andiamo alla slide successiva; questo qui invece è un esempio di quello che potrebbe essere; sopra è sempre Milano come viene, e anche noi lo facciamo, l'abbiamo fatto fino all'altro ieri insomma; cioè, le parti che potrebbero essere drenanti vengono invece compartimentate in modo tale che l'acqua non defluisca; la slide sopra e accanto.

Mentre invece quelle sotto danno le modalità corrette; cioè abbiamo queste aiuole, queste zone verdi, sfruttiamole affinché l'acqua defluisca il prima possibile anche se in modo lento; perché si vede bene nelle due slide sotto ma anche queste successive, ci sono delle tecniche che possono essere utilizzate e che devono essere utilizzate e che verranno utilizzate; però bisogna che i progettisti, il pensiero della città che viene a trasformarsi, segua questo percorso, e non è sempre così facile.

Se andiamo alla slide successiva, ho messo alcuni esempi per farvi capire un attimino; questo per l'esterno, cioè per le parti di città che possono essere appunto gestite dal Comune piuttosto che da enti pubblici.

Anche qui ci sono alcuni esempi proprio per rilasciare le acque in modo così naturale.

Se andiamo a quella successiva; mi piaceva mettere questa slide, che non è appunto mia ma sempre di questo corso che avevo seguito a luglio del 19; cosa ci dicevano allora? Che gli attori non sono solo il pubblico, ma ci deve essere una coesione, una coerenza tra il pubblico e il privato; ed è una cultura, dobbiamo cercare di pensarla tutti in questo modo; quindi da una parte amministrazione pubblica si farà carico e sarà uno dei loro prosegui di questa cosa; ma anche il privato.

Quindi, nel momento in cui verranno rilasciati i permessi di costruire o le SCIA, o comunque negli strumenti urbanistici piuttosto che il regolamento edilizio, verrà inserito anche per i privati, nel limite di tutto quello che potrebbe essere un richiamo a una progettazione il più coerente possibile con questi principi, in modo tale che si continui su questo percorso.

Nella slide successiva ci sono... ecco, questa qua è per i privati; diciamo così, è un esempio, c'è un lotto, bilancio idrico pre-urbanizzazione, quindi una zona verde che drena in maniera naturale; accanto c'è appunto la realizzazione di un edificio privato, con non solo l'edificio ma stradina piuttosto che passaggi vari.

Come si può giungere, perché in teoria deve drenare allo stesso modo; cioè, prima avevo il verde e drenava 100, ora ho comunque delle aree non drenanti ma deve drenare lo stesso 100.

Cosa si può utilizzare per fare questa cosa qui? Ci sono delle tecniche, e lo vedete nella figura accanto: l'utilizzo di queste cisterne, serbatoi, per i quali tra l'altro noi abbiamo già il regolamento edilizio che lo prevede, quindi siamo, tra virgolette, anche un po' avanti su questo; questi serbatoi di raccolta delle acque per il riutilizzo o per fontane o per bagnare gli orti piuttosto che altro; poi si possono utilizzare la raccolta delle acque per altre tipologie di intervento; però in sostanza il prima e il dopo deve giungere alla stessa tipologia di drenaggio con, come dice qua, risparmio energetico, risparmio idrico e il conseguente drenaggio urbano sostenibile.

Altro punto per il quale ci possono essere in questo aumento di volumetria di indice edificatorio al massimo del 20%, è il punto E dell'articolo 11, che prevede la riqualificazione ambientale paesaggistica, l'utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, la rete verde e la rete ecologica.

Sono esempi che possono essere utilizzati; noi siamo forse un po' lontani da questo, però ci sono città che invece lo stanno portando avanti.

Il passaggio dopo è un altro di quegli elementi che possono essere dati per l'incremento volumetrico, cioè la realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, ciclabilità e alle opere di accessibilità, riqualificazione delle reti infrastrutturali per la mobilità.

Utilizziamo le reti, noi ne abbiamo tante diverse per lo meno, le stiamo implementando le reti ciclabili, ben vengano; utilizziamole.

Passiamo alla successiva; le finalità che danno accesso all'incremento volumetrico di cui all'articolo 11 sono in gran parte sovrapponibili alla riduzione del contributo di costruzione; c'è l'articolo 43 comma 2 quinquies della 12 che definisce, dopo lo vedremo, una serie di interventi che possono ridurre il contributo di costruzione, che è poi l'allegato B che andrete ad approvare stasera.

Queste due possibilità, quindi l'incremento volumetrico da una parte e il decremento del contributo di costruzione sono per cose molto simili, per interventi molto simili, ma che possono essere comunque ottenuti in contemporanea. Ok?

L'articolo 43, quale l'ho inserito con appunto la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; la delibera, l'allegato B definisce le percentuali, e qui ci sono le modalità, il che cosa è ammesso al decremento; per esempio la promozione dell'efficientemente energetico, ci sono la lettera B, aumento della sicurezza delle costruzioni, la demolizione o delocalizzazione dell'area a rischio; vado un po' veloce perché è inutile che stia qua a definirlo.

Questo che è il punto A, questa è la delocalizzazione, il punto F tutela del restauro; qui ci sono gli altri punti che sono il J e il K riferito alla bonifica degli edifici esistenti, per cui, non so, se ti toglie l'amianto piuttosto che alcune aree degradate per rifiuti particolari.

Adesso volevo farvi entrare un pochino più nel dettaglio, cioè sul nostro piano regolatore, per cui è un po' il tema che avevate chiesto nell'ultimo Consiglio.

Cioè, gli interventi sul patrimonio edilizio sono ammessi per un incremento fino al 20%; questo vuol dire che avete gli indici di edificabilità esistenti con accanto il 20% in più; quindi nell'ambito di edifici storici il volume fisico più il 20%.

Non ho potuto mettere un parametro perché si fa proprio lì per lì la verifica; poi è vero che negli ambiti storici ci sono tanti di quei problemi che sarà un po' difficile, saranno veramente molto mirati e calibrati.

Sugli ambiti residenziali consolidati c'è il nostro parametro esistente, quindi del Pgt, è 0,55, che con una possibilità del 20%, al massimo del 20%, e arriva allo 0,66; piuttosto che l'aeroporto di copertura dal 40% si passa al 48.

Anche per le attività economiche dal 60 al 72; eccetera eccetera.

C'è stata un po' di discussione anche sull'altezza, e qui la vedete più nel dettaglio.

Allora, l'articolo 5 ter sempre dall'articolo 11 della 12, prevedono una deroga all'altezza fino al massimo al limite del 20%, anche lì c'è il 20%, e lo vedete accanto, ve l'ho messo in riferimento agli ambiti.

Anche lì, sul centro storico ci sarà l'esistente più il 20% dell'esistente, non ho potuto mettervi un riferimento. Gli ambiti invece residenziali consolidati, si passa da un 9,50 a un 11,40; piuttosto che le zone per attività economiche dall'11,50 al 13,80.

Il Comune può escludere alcuni ambiti in questo caso sull'altezza solo in riferimento alla tutela paesaggistica. Ok? Questo è importante, perché è una cosa che probabilmente era venuta fuori e che è bene dire.

Altro passaggio, se vai alla slide successiva; volevo dirvi anche questa cosa qui importante, perché gli eventuali incentivi non sono cumulabili, cioè io posso avere un incentivo su, per esempio, edifici progettati e realizzati prima dell'intervento per la sicurezza sismica, non so, uso il 10%, posso arrivare a un altro intervento fino al massimo del 20%. Ok?

Altro tema importantissimo che volevo porvi un po' all'attenzione è questo; cioè, questi interventi sono interventi che comunque sono interventi importanti, cioè importanti a livello economico e a livello di verifiche strutturali; perché realizzare, e qui vi ho fatto proprio un esempio; ho preso un ambito residenziale, un lotto di quelli classici, anche se in questo lotto qua c'è una particolarità, c'è la distanza dei confini che è il minimo inderogabile, i 5 m; hanno una parte sul lato da strada più ampio, vedete che c'è un po' più spazio; perché questo? Perché se c'è il 5 m praticamente non realizzano poco niente, perché comunque c'è il problema delle distanze da rispettare; quindi, andando a fare un minimo di esempio, se io ho un indice dello 0,66, lo vedete qui, posso realizzare una superficie coperta in più, quella rossa, solo in ampliamento, ampliamento a piano sui tre piani o due piani a seconda dell'edificio esistente; il prima e il dopo lo vedete qui, quindi ho un aumento SLP da 165 a 198 m quadri, suddivisi sui tre piani; quindi aumento in pianta, diciamo così.

L'altro esempio è questo, che era un po' il tema che vi interessava forse di più, la realizzazione in sopraelevato.

Allora, 11,40 è un po' basso come altezza, si arriva a fare il quarto piano, il famoso quarto piano con alcune accortezze; e non è detto che l'edificio riesca, perché comunque il quarto piano dove vivere il 2,70 di altezza media ponderale, deve esserci; per cui uno fa fatica a realizzare rispetto al volume consentito, quello 0,66 ammesso.

Qui io ho fatto l'esempio; si può realizzare, ma intanto in riduzione, uno poi può andare anche a filo, non è quello, però ci sono delle verifiche un pochino più approfondite da fare anche a livello statico, perché l'edificio sotto deve reggere il sopra e quindi bisogna fare delle verifiche anche strutturali molto approfondite e quando viene realizzato anche l'ufficio deve rilasciare un'autorizzazione per la sopraelevazione a livello strutturale proprio.

Questo è l'ultimo esempio; questo per farvi capire che si può realizzare, quello è lo stato attuale e lo stato futuro; una possibilità è realizzare una parte con un aumento di superficie coperta, e una parte in aumento dell'altezza.

Però siamo sempre lì; ci vogliono tutta una serie di verifiche che non sono banali da fare, sono interventi costosi, ve lo dico.

Ed è per questo che la Regione ha inteso anche ribassare gli oneri; sono due cose che vanno di pari passo.

Io direi che potremmo fermarci qua.

Ci sono altri due slide ma va bene anche così.

Se ci sono domande?

**SINDACO.** Signor Stefanello, a lei la parola.

**CONSIGLIERE STEFANELLO ANGELO.** Grazie.

Apprezzo l'impegno dell'Architetto Serra per darci delle illustrazioni che a noi erano ormai diventate dubbiose.

La domanda che io pongo è: d'accordo questo incremento volumetrico nella parte dello spazio verde più ampio d'accordo; però nel Pgt noi abbiamo delle distanze, ma ancora nei vecchi strumenti urbanistici avevamo le distanze minime dei 5 m.

Chiedo: elevando anche solo di 2 m, di 1,5 m, di quello che è consentito, cosa accade? La distanza non è più consentita perché è sempre quella; quindi siamo fuori regola.

O modifichiamo lo strumento urbanistico, mi sembra improbabile; non diamo disponibilità alla realizzazione? Non sarebbe logico; perché se la Regione ci dà uno strumento da poter utilizzare e sfruttare maggiormente le volumetrie, chiaramente ci si trova nel conflitto, un conflitto non di interessi ma un conflitto dello strumento urbanistico che dice da un lato "si puoi fare" ma poi dall'altro vai direttamente nel conflitto.

Quindi, io sono molto titubante anche molto perplesso; purtroppo questa espressione almeno personalmente ma poi anche gli altri componenti della commissione non hanno sviscerato perché sembrava quasi una cosa legittima, logica e conseguente; poi invece in Consiglio comunale approfondendo l'argomento, ma lei purtroppo non era presente quindi non abbiamo potuto formulare le domande del caso.

Però oggi io chiedo: lo strumento urbanistico prevede 5 m minimo di confine? Aumento, dovrei restare a 7 m, ammesso e non concesso; non li ho, come faccio? Grazie.

**SINDACO.** Prego Architetto Serra.

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** La norma prevede che vadano in deroga allo strumento urbanistico, quindi al Pgt; noi abbiamo una norma che prevede 5 m o se è più alto dei 10 il ribaltamento; quindi 10 m 5, 11 m 5,50. Ok? Dal confine.

La norma dice: va in deroga agli strumenti urbanistici nel rispetto degli strumenti nazionali.

Purtroppo, tra virgolette, ma è così, la norma nazionale è cambiata recentemente favorendo quindi il sopralzo in allineamento.

Non si va tanto lontano, 11,50 m o 1,40, quelli che sono, che ci consentono da norma, da questo incremento che è dato da queste due DGR e dalla legge 12, la distanza è appunto gli 11,40, quindi la metà sono 5 e qualcosa, quindi sono 50/60 cm che in teoria, fino a che la norma nazionale non veniva ad essere modificata dovevamo rientrare, quindi io avrei dovuto rilasciare il provvedimento ma sopralzando l'arretramento. Ok?

Adesso la norma mi dice che rimangono i 5 m, ok?

Però, come ho indicato prima nelle slide, perché le ho indicato più stretto rispetto al fabbricato? Perché è molto difficile che si riesca a realizzare nell'intero sopralzo dell'edificio, non so se mi sono spiegata.

Se andiamo a rivedere la slide, è quella con l'altezza.

Ecco, ve l'ho indicata proprio più ristretta, e quindi anche a livello visivo è diverso vedere un sopralzo proprio lungo tutta la facciata piuttosto che un arretramento.

Poi bisogna vedere, la progettazione si fa di caso in caso e la verifica nostra da parte dell'ufficio tecnico la si verifica di caso in caso.

**ASSESSORE SORTI SIMONETTA.** in ogni caso un piccolo particolare; purtroppo noi dobbiamo uniformarci a questa legge regionale, per cui non abbiamo la facoltà di adottarla o non adottarla.

Ovviamente nell'uniformarci noi ci siamo attenuti ai criteri, alle tabelle e alle percentuali minime stabilite dalla legge regionale; perché la legge regionale ha stabilito dei minimi che possono a discrezione essere aumentati comunque fino al 20%, e noi invece ci siamo attenuti a quello che la Regione ha stabilito come parametri minimi.

Però purtroppo abbiamo l'obbligatorietà.

**SINDACO.** Vitali, prego.

**CONSIGLIERE VITALI GIOVANNI BATTISTA.** Ok, d'accordo quello che dice l'Assessore su questo discorso qua.

L'unico problema era che laddove c'è la descrizione del Comune di decidere su qualche cosa, che non si andasse a creare dei precedenti; cioè nel senso che se noi decidiamo volta per volta, la paura è che magari applichiamo un criterio in una maniera o in un'altra; capisce? Non so se riesco a spiegarmi.

**SINDACO.** Architetto Serra, prego.

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** Mi scusi, ma non ho capito il "di volta in volta".

**CONSIGLIERE VITALI GIOVANNI BATTISTA.** No, dato che è a discrezione e noi non stabiliamo dei parametri.

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** No, non è descrizione; mi scusi se la interrompo.

Non è a discrezione, non è che facciamo così.

I due allegati alla delibera, che sono praticamente il riporto di quello che è scritto nelle due DGR che sono state prese praticamente come sono state approvate dalla Giunta regionale; noi non potevamo non portarvele per l'approvazione così, potevamo aumentare fino al 20%; noi ci siamo fermati al minimo.

Tant'è vero che se non approvate queste cose, io comunque le devo applicare. Ok?

**CONSIGLIERE VITALI GIOVANNI BATTISTA.** Era quel particolare lì che era emerso, che mi sembrava di aver capito che poi si discuteva caso per caso per valutare la fattibilità o meno? No.

**ASSESSORE SORTI SIMONETTA.** Mi sembra di capire, Vitali, che però questa sua domanda è riferita a quell'avvio di procedimento che riguardava gli ambiti di riqualificazione, che quelli potevano essere oggetto di rivisitazione.

**CONSIGLIERE VITALI GIOVANNI BATTISTA.** Forse era quello. Grazie Assessore.

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** Posso anche dire questa cosa qua?

Stiamo lavorando anche su questi aspetti qua; però non è il tema di oggi.

Cioè, il tema di oggi è un'altra cosa.

Quelli lì stiamo lavorando; è stata posticipata dal 31/12 ad aprile, quindi abbiamo un pochino più di tempo per fortuna.

**CONSIGLIERE VITALI GIOVANNI BATTISTA.** Infatti era quella la domanda che avrei fatto successivamente: quanti hanno fatto delle richieste ad oggi?

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** Ad oggi nessuno.

**CONSIGLIERE BARCELLA ANNA.** Lì però c'è scritto che attribuisce ai Comuni la facoltà di modulare tale riduzione, all'articolo 43, per interventi sul patrimonio.

Cosa si intende "facoltà di modulare tale riduzione"?

**SINDACO.** Prego Architetto Serra.

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** La Regione con la DGR ha dato i criteri e ha indicato delle percentuali di riduzione a seconda della tipologia di intervento; il Comune poteva aumentare o diminuire, sempre nel 20% questa riduzione; no, scusate, non del 20%, fino addirittura a togliere la riduzione, a non avere il contributo, non pagare nulla; tant'è vero che noi nella proposta sul centro storico abbiamo detto che è esente.

**ASSESSORE SORTI SIMONETTA.** no, non era esente, c'era il 50% degli oneri; adesso applichiamo l'esenzione, prima non era esente.

**SINDACO.** Prego Signor Stefanello.

**CONSIGLIERE STEFANELLO ANGELO.** Ancora una domanda, ma più che altro un chiarimento perché non voglio essere confuso e trovarmi confuso.

Questa distanza non va a inficiare in nessun modo; cioè, l'altezza non va a inficiare la distanza precedente; quindi rimane.

Perché quello che mi chiedo: d'accordo 9 m il fabbricato 9,50, possiamo elevare e arriviamo a 11 e rotti; chiaramente più si innalza e più l'ombra si riflette sull'altro edificio; quindi nessuno può dire "no, non va bene; va benissimo così".

Ecco, era questo; perché il dubbio che nascerà e le contestazioni che potrebbero derivare da segnalazioni a seguito di rilascio di autorizzazioni, chiaramente verterà su quel fronte; perché dice: ma perché, allora tutto è consentito? Quindi è la legge nazionale che prevale su quella regionale. Esatto?

**SINDACO.** Architetto Serra.

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** Allora, finché la norma nazionale non è stata modificata valeva l'arretramento; adesso con il 380 è stato modificato in un articolato che ha richiamato il decreto ministeriale 1444 del 1968, di fatto ha favorito il sopralzo.

È vero anche che bisogna dirlo, sono il 20%; probabilmente, se possiamo interpretare il pensiero del legislatore, un 20% talmente piccolo, basso che è, tra virgolette, insignificante rispetto a un'altezza molto maggiore.

Credo di interpretare così. Poi lascio...

Alle ore 19:31 esce la Consigliera Giangregorio;

**ASSESSORE SORTI SIMONETTA.** in ogni caso per quanto possa dar fastidio questo 20%, fino al 20%, dobbiamo ricordarci la ratio, che è quella del non consumo di suolo; quindi, come c'era stata la legge dei sottotetti che permetteva comunque di rialzare al fine di reperire un'altra unità abitativa e non andare a costruire del nuovo su aree nuove, ecco purtroppo sono queste due esigenze che potrebbero dar fastidio, però nell'altro lato ci porterebbero ad avere più unità abitative con meno consumo del suolo.

**SINDACO.** La parola all'Assessore Epis.

**ASSESSORE EPIS ERMENEGILDO.** Volevo chiedere un'informazione perché anch'io ho un piccolo dubbio.

La distanza dal confine va bene, viene azzerata, cioè non viene tenuta in considerazione.

La distanza da fabbricato a fabbricato 10 m, quella viene mantenuta o anche quella va in deroga?

Poi, se un condominio, per modo di dire il condominio di Azzano 37, il 20% può fare un altro piano, un altro piano e mezzo?

È una domanda.

**SINDACO.** Architetto Serra.

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** L'indice è quello importante, l'indice edificatorio da Pgt; se via Azzano per esempio è 9,50 l'indice, loro sono già sopra; non so perché, ci sarà una storia dietro che io non conosco e in questo momento non so; per cui l'indice nostro è il 9,50 più il 20%; non possono fare altro.

Se superano questo 20% non la possono utilizzare questa norma. Ok?

Invece la distanza del fabbricato è uno dei temi che sarà da affrontare, perché secondo me può avere dei problemi; però è il legislatore che ci ha detto questa cosa qua e la giurisprudenza non c'è ancora; siccome noi come edilizia viaggiamo con purtroppo sentenze su sentenze, vedremo cosa succederà.

È uno dei temi che dovremo affrontare.

**ASSESSORE SORTI SIMONETTA.** anche se poi le servitù di veduta però dovranno essere mantenute; quindi se ci sarà del finestrato lì l'inderogabilità assolutamente non potrà esistere.

**SINDACO.** Stefanello, prego.

Solo per concludere; condivido quello che ha detto l'Assessore Sorti relativamente al fatto del non consumo del suolo, per carità, ci mancherebbe, quello sono il primo a riconoscere.

Ovviamente quell'ultimo passaggio delle domande e la risposta che è stata data anche all'Assessore Epis creerà sicuramente una marea di contenziosi; perché è impossibile, siccome abbiamo una legislatura che è sempre un po' bislacca, non è mai chiara, non dice mai sì e non dice mai no, però opportunamente ciascuno ha la ragione.

Per cui nel grande dubbio ci sarà ovviamente la giurisprudenza che non riuscirà a dare risposte e quindi si intaseranno gli uffici dei tribunali con questi contenziosi continui.

Però l'accettiamo un po' come oro colato, ma oro colato non è perché alla fin fine quello che si diceva, la veduta, sarà uno degli altri temi che entreranno in funzione a creare maggiore disagio fra i confinanti, purtroppo è così.

Quello di Azzano, del condominio di via Azzano, non lo so; all'epoca io quando sono venuto ad abitare già esisteva, per cui non so quale strumento urbanistico abbiano utilizzato; però se quelli hanno la possibilità di aumentare del 20%, supponendo... non può, perché è già oltre.

Ma comunque ritornando all'argomento volumetria 20%, 3000 m<sup>3</sup> sono 600 m<sup>3</sup> di aumento, quindi non è cosa di poco conto 600 metri cubi se abbiamo 3000 m<sup>3</sup> già di proprietà.

Erano soltanto delle osservazioni e precisazioni; non è una critica nei confronti, perché purtroppo ce la troviamo qui davanti di una legge regionale, e di una legge nazionale che non è altrettanto chiara; questo è il grosso dilemma. Grazie.

**CONSIGLIERE BARCELLA ANNA.** Una domanda: gli edifici che si verranno a creare con l'altezza di 11,4 m, che è il massimo, dovranno essere poi idonei alle norme antisismiche; dovranno essere creati con norme antisismiche?

Quindi si dovrà apportare le stesse modifiche anche ai piani terreno, al piano secondo, al piano terzo?

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** Naturalmente sì; devono rispettare tutte le norme antisismiche; anzi, è uno dei criteri messi proprio che ti danno l'incentivo; anzi, chi lo farà utilizzerà queste norme antisismiche proprio per avere l'incentivo.

**SINDACO.** Signor Esposti, prego.

**CONSIGLIERE ESPOSTI EDVIN.** Mi ha confermato le perplessità che avevo durante il Consiglio comunale.

Io queste nuove normative, sottotetti, che permettono sempre l'aumento di volumetria, ogni volta che c'è una nuova normativa si aumenta di un piano, mezzo piano e si alzano sempre di più.

Va bene evitare il consumo del suolo, però mi sembra che in alcuni casi sia, non dico un regalo, però quasi alla cementificazione, perché si aumenta davanti, sopra, tutto quello che vuoi, però si fa un piacere a qualcheduno, secondo il mio parere.

Però va bene, lasciamo perdere queste cose.

Però aveva detto che comunque per le nuove costruzioni dovranno fare... le nuove costruzioni non devono fare riferimento; quindi se io costruisco con queste normative qui dopo un paio d'anni posso comunque usufruire di queste cose qui?

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** La norma parla di edifici esistenti, esistenti dice.

Certo, se uno realizza adesso un nuovo, non so se poi daranno una specifica, però mi sembrerebbe strano che utilizzino questa norma su un edificio fatto adesso, realizzato adesso, anche tra due anni voglio dire.

**CONSIGLIERE ESPOSTI EDVIN.** Io ho qualche dubbio che non lo facciano, nel senso che secondo me...

**ASSESSORE SORTI SIMONETTA.** sì, ma a quanto devono vendere gli appartamenti se lo fanno? Guarda che ha un costo pauroso la rigenerazione urbana.

Cioè, se tu calcoli che le imprese comunque se vogliono stare nel mercato devono avere comunque certi budget, certi prezzi; anche perché sentendo i professionisti, correggimi Francesca, li vedremo da qui a qualche anno sicuramente i risultati; però è talmente costoso questo intervento, e sentendo i professionisti diranno, ci dicono che i risultati saranno molto molto modesti; saranno difficili questi tipi di interventi.

**CONSIGLIERE ESPOSTI EDVIN.** Ma è costoso aumentare il piano o fare queste modifiche, uno di questi punti che sono nel documento?

Perché se il recupero delle acque meteoriche, come si dice diceva, l'installazione di una cisterna che ti recupera, non è che sia poi così tanto costoso; se uno fa un buco nel suo giardino, ci mette una cisterna, tutte le canaline vanno a finire lì ed è già finito; spendi non so quanto, però non è una spesa eccessiva.

Però se ti permette di aumentare la tua casa di un piano perché ci devi mettere i tuoi figli, il ritorno e l'aumento del valore che ha la casa è molto superiore a quell'intervento che devi fare per inserire la cisterna, che poi quell'acqua tu la recuperi per la piscina, la recuperi per il giardino, la recuperi per l'orto, e quindi c'è comunque un ulteriore risparmio per tutti gli anni.

Secondo me ci sono alcuni punti di questa normativa qui che permettono a tutti di realizzarla nel momento in cui si vuole realizzare; certo, un intervento sismico quello sì perché lo devi fare su tutta la struttura, sulle basi della casa, quello si può essere costoso; ma ci sono dei punti in cui non è così costoso realizzarli e realizzare un semplice recupero delle acque meteoriche... come anche gli esempi, non vai a intasare i tombini del Comune perché la recuperi, perché la tua bella cisterna e tu sei bello che a posto; anche se magari non c'è mai stata un'inondazione nella tua via, però tu lo puoi usufruire e lo puoi sfruttare.

Secondo me con poche migliaia di euro realizzi una cosa del genere e ti permette di rivalutare la casa di molto di più di quello che è stata la tua spesa; il problema è tutto lì.

E una cosa del genere la possono fare più o meno tutti quelli che hanno a disposizione una piccola area all'interno del giardino, perché comunque...

È quel problema, una normativa così secondo me permette a tutti di usufruire di questa agevolazione.

Poi ho anche visto che il minimo, in quasi tutte le voci il minimo è il 15%.

**SINDACO.** Scusi un attimo Esposti; quindi lei dice che non va bene neanche fare una raccolta di acque?

**CONSIGLIERE ESPOSTI EDVIN.** Certo che sì; ma dovrebbe essere nel regolamento edilizio che tutte le case che hanno un'area lo fanno; certo che c'è.



Allora, il recupero delle acque meteoriche più o meno un pozzo c'è da tutte le parti già da 30 anni, un minimo di pozzo; però se vuoi recuperare proprio tutto devi avere una cisterna adeguata, è d'obbligo. Certo che va bene perché comunque recuperi l'acqua e la puoi utilizzare, assolutamente sì; però secondo me, appunto, questi piccoli interventi permettono la creazione di un mercato che è molto più ampio di quello che è...

**ASSESSORE SORTI SIMONETTA.** ricordo anche che l'Architetto Serra ha detto che arrivare all'11,40 occorre anche verificare dei parametri come l'altezza media e tutto quanto, e quindi non è così neanche semplice fare il quarto piano d'emblée; e se deve essere commerciale il quarto piano deve essere abitabile.

**CONSIGLIERE ESPOSTI EDVIN.** Sì, però uno che adesso ha la mansarda che è abitabile per metà, con questa normativa qua diventa piano pieno e diventa un sottotetto, diventa un piano abitabile; se prima era la metà adesso diventa pieno.

Certo, con un mansardato; però puoi utilizzare praticamente tutto il piano e avere anche... Nel senso che le metrature in più ci sono.

(Registrazione interrotta)

**CONSIGLIERE ESPOSTI EDVIN.** È sempre una rivalutazione, hai comunque degli spazi più che prima non avevi, quindi la volumetria cambia come ha detto prima Stefanello e non di poco.

E quindi è monetizzabile anche quella; nel senso che se la tua casa aumenta di volumetria sono comunque soldi, sono comunque un 20%.

(Registrazione interrotta)

**CONSIGLIERE ESPOSTI EDVIN.** Noi abbiamo una commissione paesaggistica che non è mai stata, non so se viene regolarmente.... se ci sono delle possibilità in alcune aree di inserire, non so quali sono i criteri per cui... non so se è possibile valutare o comunque...

**ARCHITETTO SERRA FRANCESCA.** La commissione valuta i progetti sul centro storico, in zona agricola e nelle zone Galasso quindi vicino al fiume.

Non abbiamo dei criteri molto approfonditi in generale, perché poi tra l'altro cambia anche, è cambiata con la nuova amministrazione, quindi le persone cambiano e quindi... però i criteri sono sempre un po' quelli, di valutare nell'insieme il progetto e di dare migliorie se è necessario, in modo tale da integrare al meglio possibile l'edificato, il nuovo intervento.

Però viene convocata regolarmente.

**CONSIGLIERE ESPOSTI EDVIN.** Oltretutto per alcune voci di queste normative, di questa legge regionale, penso che ci siano anche degli incentivi statali dal 50 al 90%, anche del 110; oltretutto c'è anche quella possibilità; che oltretutto non so se può essere anche cumulativo, nel senso se le due cose possono andare in parallelo; e quindi se rientrano oltretutto, oltre ad aumento la volumetria hai anche un recupero anche non so se del 110 o del 90, non so qual è adesso.

Io la farai anche gratis o comunque alla metà di quello che sarebbe il costo.

Quindi è un incentivo ulteriore a farlo.

Per chi può è un affare secondo il mio parere. Io lo farei.

**SINDACO.** Prego Vitali.

Alle ore 19:49 rientra la Consigliera Giangregorio;

**CONSIGLIERE VITALI GIOVANNI BATTISTA.** È vero quello che dice Esposti, però tanto noi non possiamo farci niente su questa legge, o ce la prendiamo o ce la prendiamo.

Nell'occasione se non si vanno a stravolgere determinate cose, uno con l'ecobonus, con il super mega bonus e tutte quelle storie qui, si può fare gli ampliamenti non dico gratuitamente perché gli ampliamenti non rientrano in quei casi, però il pozzo e le cose varie può farlo con degli sconti abbastanza importanti.

Va bene, può essere anche un incentivo all'edilizia tutto sommato.

**SINDACO.** Se non c'è altro passiamo alla votazione.

Avete ancora dei dubbi o passiamo alla votazione?

Se non avete altri dubbi o domande per l'Architetto Serra, io passerei alla votazione.  
Favorevoli? Astenuti? Stefanello, Vitali, Giangregorio. Contrari? Barcella, Esposti.  
Immediata eseguibilità.  
Favorevoli? Contrari? Esposte e Barcella. Astenuti? Nessuno.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che l'Amministrazione Comunale, relativamente ai temi attinenti all'edilizia e all'urbanistica, ritiene che gli stessi possano essere anche intesi quale volano dell'economia nonché occasione per la rivitalizzazione del tessuto costruito in termini socio-economici, e che in tal senso intende attuare politiche di promozione dello sviluppo sostenibile, anche mediante la rigenerazione del tessuto urbano e la riconversione delle aree degradate, ponendo attenzione e monitorando le opportunità di incentivazione degli interventi sul territorio;

**VISTA** la legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 «*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*» che riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione;

**DATO ATTO** che sono in corso gli approfondimenti afferenti gli adempimenti di cui:

- all'art. 8-bis della LR 12/2005 (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)
  - all'art. 40bis della LR 12/2005 (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)
- con avvio del procedimento prot. 0015936 del 27/10/2020 rep. 911 del 03/11/2020 pubblicata dal 03/11/2020 al 01/12/2020;

**RILEVATO** che il novellato art. 11 della LR 12/2005, per quanto di interesse relativamente al presente provvedimento, prevede che:

*“5. 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, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate:*

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);*
- 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) [abrogato]*
- 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, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2,*

della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;

- k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;
- m) eliminazione delle barriere architettoniche

**5.1.** I criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono le finalità di cui alla lettera e) del comma 5 sono definiti dalla Giunta regionale di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali.

**5 bis.** Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5.

**5 ter.** Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché 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. 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.

**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.

**5 quinquies.** Sono comunque esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita.

**5 sexies.** I volumi necessari per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l'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.

**5 septies.** Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5 ter e 5 sexies siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione.”

## **VISTE:**

- la D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 “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)”, unitamente al relativo Allegato «Criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05)», che prevede, tra l'altro:
  - Ai sensi del comma 5 quater art. 11 della l.r. 12/2005 “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”. Come previsto dall'art. 9, comma 6, della l.r. 18/2019, l'eventuale deliberazione assunta dai comuni ai sensi del comma 5 quater deve essere trasmessa, con cadenza annuale (entro il 31 gennaio) alla Direzione generale regionale competente (oggi D.G. Territorio e protezione civile), adempimento che vale anche per l'eventuale deliberazione ai sensi del comma 5 ter, richiamata al paragrafo 3.1. Ai sensi del comma 5 quinquies dell'art. 11 della l.r. 12/2005 sono “esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita” come definite dal D.lgs. n. 114/1998 e successive modifiche.
  - Inoltre, a ciascuna delle finalità di cui al comma 5 art.11 della l.r. 12/05 viene associata, nell'Allegato A - Tabella di sintesi, 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). 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, potranno 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.

- La D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 *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)*, unitamente al relativo Allegato «Criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05)», che prevede, tra le altre cose:

– la riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) prevista dai presenti criteri si applica sulla base delle indicazioni contenute nell'allegato A: a ciascuna delle finalità di cui al comma 2 quinquies art. 43 della l.r. 12/05 viene associato uno o più criteri con una sintetica descrizione dei requisiti che gli interventi dovranno garantire per accedere alle riduzioni del contributo di costruzione indicate. Le percentuali di riduzione indicate nell'Allegato A sono da applicarsi salvo diverse indicazioni comunali. L'art. 43 comma 2 quinquies prevede infatti che il comune possa avvalersi della facoltà di modulare tali riduzioni. Pertanto, per ciascuna finalità e criterio, le percentuali indicate nell'Allegato A potranno essere modulate dal comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione - eccezion fatta per la lettera d), j) e k), per le quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5% e 15% e 5% - ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A anche sulla base dei seguenti considerazioni:

- applicazione o mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal comma 5 art. 11 l.r. 12/05;
- applicazione delle ulteriori riduzioni già previste dalla l.r. 12/05 rispettivamente dal

✓ **comma 8 art. 44**

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

✓ **comma 6 art. 48**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.

✓ **comma 2 quater, art. 43**

Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è 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

- livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi.

**RILEVATO** pertanto che è facoltà del Comune modulare le percentuali riferite a ogni finalità e criterio, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese.

**DATO ATTO** che l'art. 28 della l.r. 18/2020 al comma 3 stabilisce che l'efficacia delle deliberazioni della Giunta regionale relative ai criteri di cui agli articoli 11, comma 5, e 43, comma 2 quinquies, della l.r. 12/2005 è sospesa per novanta giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione Lombardia delle stesse deliberazioni (14 novembre 2020, salvo proroghe) per consentire e agevolare le valutazioni di competenza dei Comuni, ai fini della relativa applicazione;

**RILEVATO** che dopo il 14 novembre, senza che l'AC si sia diversamente determinata, trovano applicazione le disposizioni regionali di cui alle dgr 3508 e 3509 del 5 agosto 2020;

**VISTO** inoltre quanto previsto dal comma 4-bis dell'art. 17 del DPR 380/2001 che prevede: *“4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso. (comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera h), della legge n. 120 del 2020)*

**ATTESO** che:

- relativamente a quanto indicato dalla *D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT* si fa proprio l'Allegato alla D.g.r. richiamata senza introdurre modifiche (**ALLEGATO “A”** alla presente) atteso che lo si ritiene complessivamente aderente alla realtà del territorio comunale e quindi alla possibilità di stimolarne azioni virtuose di recupero e rifunzionalizzazione; questo anche sulla scorta del fatto che in fase di prima applicazione del provvedimento Regione stabilisce che si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della l.r. 12/05), anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti; e quindi non è preclusa la possibilità di introdurre azioni correttive a seguito del monitoraggio della sua applicazione
- relativamente a quanto indicato dalla *D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione* si fa proprio l'Allegato alla D.g.r. richiamata come modificato ed allegato alla presente (**ALLEGATO “B”**) al fine di renderlo complessivamente aderente alla realtà del territorio comunale e quindi alla possibilità di stimolarne azioni virtuose di recupero e rifunzionalizzazione; questo anche sulla scorta del fatto che in fase di prima applicazione del provvedimento Regione stabilisce che si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per la riduzione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2 quinquies della l.r. 12/05), anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti; e quindi non è preclusa la possibilità di introdurre azioni correttive a seguito del monitoraggio della sua prima applicazione;

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica Ecologia Francesca Serra, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147-bis comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con il Decreto Legislativo n. 267/2000 e sue s.m.i., attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa posta in essere con il presente atto;

**ACQUISITO** il parere di regolarità contabile rilasciato dal Responsabile dell'Area Finanziaria Mara Brasi, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147-bis comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con il Decreto legislativo n. 267/2000 e sue s.m.i.;

**VISTE:**

- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 *“Legge per il governo del territorio”*, con particolare riferimento all'art. 4, all'art. 8 ed all'art.13
- il Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;
- il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. e la L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.;
- il Decreto Sindacale n. 6 del 30/03/2020 di nomina del Responsabile dell'Area Urbanistica Ecologia;
- il Bilancio 2020 ed il Bilancio di Previsione 2020/2022;
- il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

- il parere preventivo di legittimità espressa ai sensi dell'articolo 97, comma 4, del D. Lgs., 267/2000 e dell'articolo 8 del Regolamento comunale dei Controlli interni.

Con la seguente votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

Consiglieri presenti n. 13

Consiglieri votanti n. 10

Voti favorevoli n. 8

Voti contrari n. 2 (Barcella Anna ed Esposti Edvin)

Consiglieri astenuti n. 3 (Stefanello Angelo, Vitali Giovanni Battista e Giangregorio Lorenza)

### **DELIBERA**

1. **DI RITENERE** le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **RELATIVAMENTE** a quanto indicato dalla *D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT* si fa proprio l'Allegato alla D.g.r. richiamata e pertanto si approvano i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT secondo l'**ALLEGATO "A"** parte integrante della presente deliberazione, senza introdurre modifiche atteso che lo si ritiene complessivamente aderente alla realtà del territorio comunale e quindi alla possibilità di stimolarne azioni virtuose di recupero e rifunzionalizzazione; resta inteso che all'emergere di rilievi a seguito del monitoraggio dell'applicazione di tale disposizione non è preclusa la possibilità di introdurre azioni correttive;
3. **RELATIVAMENTE** a quanto indicato dalla *D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione* si fa proprio l'Allegato alla D.g.r. richiamata così come modificato e si approvano i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione secondo **ALLEGATO "B"** parte integrante della presente deliberazione, al fine di renderlo complessivamente aderente alla realtà del territorio comunale e quindi alla possibilità di stimolarne azioni virtuose di recupero e rifunzionalizzazione;
4. **DI STABILIRE** che sono demandate alle dgr suddette le modalità di presentazione/collaudato finale delle istanze presentate;
5. **DI DEMANDARE** all'Area Urbanistica Ecologia l'adempimento di ogni atto conseguente al presente atto;
6. **DI DARE ATTO** che il presente deliberato è conforme alle disposizioni del vigente Statuto Comunale.

Il Sindaco Bentoglio Manuel propone al Consiglio Comunale di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Sentita la proposta del Sindaco Bentoglio Manuel;

Consiglieri presenti n. 13

Consiglieri votanti n. 12

Voti favorevoli n. 10

Voti contrari n. 2 (Barcella Anna ed Esposti Edvin)

Consiglieri astenuti n. 1 (Giangregorio Lorenza)

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134-4° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere.

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 49 e 147/bis, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" il sottoscritto, Responsabile dell'Area esprime parere "**FAVOREVOLE**" in ordine alla *regolarità tecnica* della proposta in oggetto attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì 30-12-2020

IL/LA RESPONSABILE DELL'AREA  
f.to SERRA FRANCESCA

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 49 e 147/bis, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", il sottoscritto, Responsabile dell'Area esprime parere "**FAVOREVOLE**" in ordine alla *regolarità contabile* della proposta in oggetto, dato atto che comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Addì 30-12-2020

IL/LA RESPONSABILE  
f.to BRASI MARA

### **PARERE PREVENTIVO DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO COMUNALE**

(art. 97, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e  
art. 8 del Regolamento Comunale dei Controlli Interni)

SI ESPRIME

il parere preventivo favorevole di legittimità sul presente atto.

Addì 30-12-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.ssa CONCILIO LEONILDE



IL PRESIDENTE  
f.to BENTOGLIO MANUEL

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.ssa CONCILIO LEONILDE

---

Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267, è stata affissa in copia all'Albo Pretorio il giorno 01-02-2021 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 01-02-2021 al 16-02-2021.

Addi, 01-02-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.ssa CONCILIO LEONILDE

---

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

(art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267)

Si attesta che con la presente delibera, contestualmente all'affissione all'Albo, viene trasmesso l'elenco ai Capigruppo Consiliari.

Addi, 01-02-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.ssa CONCILIO LEONILDE

---

(X) Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

( ) La Deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii

Addi,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.ssa CONCILIO LEONILDE

---

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Addi, 01-02-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.ssa CONCILIO LEONILDE