



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Adunanza di prima convocazione.

Deliberazione n. 5 del 16/02/2021

OGGETTO: 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" - ADEMPIMENTI COMUNALI, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 11, COMMI 5, 5-TER, 5-QUATER E 43, COMMA 2-QUINQUIES, DELLA L.R. N°12/2005 E S.M.I.

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **sedici** del mese di **febbraio** alle ore **20:30** nella sala delle adunanze consiliari in modalità telematica

All'appello risultano:

SALVARANI MASSIMO	Presente
TOMIOTTI VALENTINA	Presente
LICON ANDREA	Presente
ANDRETTI ANGELO	Presente
MARI ROBERTO	Presente
RESCIGNO VITTORIO	Presente
DORINI MORENO	Presente
MANCINI ALESSANDRO	Presente
SCIRPOLI PASQUALINO	Presente
BONORA GUIDO	Presente
VANELLA MARA	Presente
BUOLI MONICA	Presente
BINDINI ANDREA	Assente
LUPPI MARIO	Presente
BASTIANINI MARCO	Presente
BETTONI GIANFRANCO	Presente
FACCHINI RENATA	Presente

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1

Risultano presenti gli Assessori: Ghizzi Pier Claudio, Massara Rosario Alberto, Ciribanti Vanessa, Della Casa Barbara, Bollani Davide..

Partecipa all'adunanza **Il Segretario Generale MELI BIANCA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. **MARI ROBERTO** – nella sua qualità di **Presidente**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento posto al n. **5** dell'ordine del giorno

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

Premesso:

- che dal 31/08/2011 il Comune di Porto Mantovano è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 31/01/2011, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 quale data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) avvenuta sul bollettino n° 35 - Serie Avvisi e Concorsi del 31/08/2011;
- con deliberazione di Consiglio comunale n°32 del 28/05/2018 è stata disposta la *“Proroga, ai sensi dell’art. 5 della Legge regionale 28 novembre 2014 n°31 e s.m.i., dei termini di validità del Documento di Piano, atto costituente il Piano di Governo del Territorio”*;
- nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T., sono definiti gli indici di edificabilità massimi raggiungibili nelle diverse aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.);

Richiamata la legge regionale 26.11.2019, n. 18 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” (BURL n. 48, suppl. del 29 novembre 2019)”*;

Considerato:

- che la suddetta Legge Regionale 26 novembre 2019, n°18 in vigore dal 14 dicembre 2019, ha introdotto molti e significativi interventi sulla legislazione regionale in materia edilizia ed in particolare sulla Legge Regionale 11/03/2005, n°12 *“Legge per il governo del territorio”*;
- che per facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, la Regione Lombardia con la suddetta legge sulla rigenerazione si è posta l’obiettivo di promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante;
- la L.R. n°18/2019, per favorire gli interventi di rigenerazione e incentivare una più elevata qualità edilizia e ambientale nel recupero del patrimonio edilizio esistente, ha individuato alcune misure di incentivazione ed in particolare:
 - o all’art. 11, comma 5, della L.R. n°12/2005 l’incremento dell’indice di edificabilità massimo del P.G.T. (D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 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)”*);
 - o all’art. 43, comma 2-quinquies, la riduzione del contributo di costruzione (D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 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)”*);
 - o oltre ad alcune deroghe costruttive, disposte dall’art. 11, comma 5- ter;

Preso atto:

- che la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'art.11, comma 5, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, incrementa l'Indice di edificabilità massimo previsto dal Piano di Governo del Territorio 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 elencate nel medesimo art. 11, comma 5;
- che la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'art. 11, comma 5-ter, prevede che gli interventi di cui al comma 5 siano realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nel Piano di Governo del Territorio, 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; il medesimo comma prevede, altresì, che i comuni possano escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni derogatorie, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica;
- che la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'articolo 11, comma 5-quater, assegna ai comuni la facoltà di escludere, mediante deliberazione consiliare, aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del P.G.T., di cui al comma 5 del medesimo art. 11, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;

Considerato:

- che ai fini dell'attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19), con D.G.R. n°XI/3508 del 05/08/2020 sono stati approvati i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del P.G.T. (art. 11, comma 5, della L.R. 12/05);
- che tale D.G.R. dà facoltà ai comuni di modificare, per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11, le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate nell'Allegato A della D.G.R., che 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%;
- che la LR 12/2005 all'art. 11 comma 5 quater consente ai comuni di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità di cui al comma 5 nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;

Considerato che:

- le strategie alla base del vigente P.G.T. definiscono, a seguito di un'attenta considerazione delle dinamiche territoriali e dello stato di attuazione del previgente strumento urbanistico generale, indici di edificabilità massimi differenziati per le diverse zone urbanistiche individuate nel tessuto urbano consolidato e modulati da 2,00 mc/mq a 1,00 mc/mq;
- il Documento di Piano del P.G.T. ha effettuato un'approfondita lettura dei valori storico-architettonici e morfologici di tutto il territorio comunale, attribuendo quindi valore ambientale e paesaggistico ad ogni singolo ambito;
- a fronte dell'analisi in termini paesaggistici contenuta nel Documento di Piano, sono state predisposte indicazioni morfologiche e altre idonee prescrizioni, contenute nel Piano delle Regole, al fine di rendere coerenti le trasformazioni del tessuto urbano con i valori paesaggistici ed ambientali evidenziati;

Ritenuto che:

- l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dalla Legge Regionale 18/2019 in maniera generalizzata e diffusa rispetto al territorio comunale non concorra per lo specifico territorio comunale di Porto Mantovano ad un'effettiva finalità di rigenerazione, ponendosi in

contrasto con la strategia definita dal Piano di Governo del Territorio vigente che mette in relazione l'aumento della capacità edificatoria anche con i valori paesaggistici;

- il Piano di Governo del Territorio vigente ha analizzato, attraverso la Carta del Paesaggio, gli aspetti morfologici e tipologici del tessuto urbano esistente e ha predisposto dispositivi normativi atti alla modificazione dei suddetti tessuti;
- quanto sopra esposto costituisce il necessario adempimento in termini di orientamento verso un'ideale e armonica trasformazione di ogni singolo ambito del territorio, non rendendo opportuna la disapplicazione generale dei disposti normativi contenuti nei vigenti strumenti urbanistici relativamente ai vari punti di cui al comma 5-ter dell'art. 11;

Ritenuto pertanto, necessario ed opportuno, alla luce di quanto sopra esposto e ai sensi dell'art. 11 comma. 5 quater della LR 12/2005, nello spirito della tutela degli ambiti di particolare sensibilità storica e paesaggistica e nella volontà di programmare una trasformazione edilizia armonica ed equilibrata del territorio urbano, adottare le seguenti scelte:

A. escludere l'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità di cui all'art. 11 comma 5 della LR 12/2005 e l'applicazione delle deroghe di cui all'art. 11 comma 5 ter della medesima legge in tutti gli ambiti di P.G.T. del comune di Porto Mantovano di seguito elencati:

1. TUTTI GLI AMBITI ESTERNI AL TUC COMUNQUE DENOMINATI
2. aree e beni paesaggistici di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 (interni ed esterni al T.U.C.)
3. ambiti "CENTRO STORICO"
4. ambiti "NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE" (interni ed esterni al T.U.C.)
5. ambiti "BENI STORICO-ARCHITETTONICO IN AMBITO URBANO"
6. AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'
7. AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'
8. AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE AD ELEVATA DENSITA'
9. AMBITO RESIDENZIALE PER E.E.P. (EDILIZIA SOCIALE)
10. AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE
11. AMBITO ATTIVITÀ COMMERCIALI, TERZIARIE, DIREZIONALI CONSOLIDATO
12. AMBITO ATTIVITÀ PER MAGAZZINAGGIO E DEPOSITI CONSOLIDATO
13. AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI
14. AMBITO PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI
15. AMBITI AREE VERDI DI PERTINENZA ASSERVITE
16. AMBITO PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE

B. stabilire, in conformità con i criteri attuativi approvati con D.G.R. n. XI/3508 del 05.08.2020 e contenuti nell'Allegato della medesima D.G.R., che le percentuali di incremento dell'indice di edificabilità per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11, sono da ritenersi fissate ai valori minimi previsti dai suddetti criteri attuativi, fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20% e sono consentite nel territorio comunale ad esclusione degli ambiti tutti elencati al precedente punto A;

C. escludere l'applicazione delle deroghe di cui all'art. 11 comma 5 ter della LR 12/2005 in tutto il territorio comunale, sia che ne rimanga esclusa o consentita l'applicazione dell'incremento volumetrico di cui all'art. 11 comma 5 della stessa legge al fine di attuare una maggiore tutela del paesaggio urbano;

Visto che le disposizioni contenute nell'Allegato alla DGR n. XI/3508/2020 prevedono che: *“il rilascio o la validità dei titoli abilitativi degli interventi di riqualificazione siano subordinati alla trascrizione, nei registri immobiliari, dell'avvenuto utilizzo o del trasferimento della capacità edificatoria e dell'impossibilità di fruirla ulteriormente, in futuro, degli stessi incrementi (fino al limite*

del 20 % di cui al comma 5 art. 11 della LR 12/2005)'' prima del rilascio del Titolo Edilizio è necessario allegare l'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari dell'avvenuto utilizzo dell'incremento.

Preso atto altresì che:

- la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'articolo 43, comma 2-quinquies, assegna ai comuni la facoltà di modulare la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità indicate dalla legge;
- ai fini dell'attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19), con D.G.R. n°XI/3509 del 05/08/2020, sono stati approvati i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2 quinquies della L.R. 12/05);
- la stessa D.G.R. prevede che, per ciascuna finalità e criterio, le percentuali indicate nell'Allegato possono essere modulate dal Comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione - eccezion fatta per le lettere 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; è quindi facoltà del Comune modulare le percentuali secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese;

Valutato pertanto che:

- allo scopo di promuovere interventi di alta qualità sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità previste dalle disposizioni regionali, è opportuno prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione caratterizzati da elevati standard qualitativi edilizi e ambientali, comunque superiori a eventuali requisiti di legge;
- la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, tuttavia, genererebbe criticità rispetto alla possibilità, da parte del Comune, di garantire i servizi primari ed efficaci agli interventi anche di rigenerazione urbana, a fronte di una significativa diminuzione degli introiti derivanti dagli interventi edilizi, aggiuntiva alle consistenti riduzioni già applicate e previste dal comma 8 dell'art. 44, dal comma 6 dell'art. 48, dal comma 2-quater dell'art. 43 della L.R. n°12/2005;

Ritenuto, in conformità con le suddette argomentazioni, di procedere nel seguente modo:

- ✓ ridurre il contributo di costruzione per gli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, stabilendo, tuttavia, con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge, una diminuzione del 50 per cento da applicare a tutte le riduzioni del contributo di costruzione per ogni finalità e criterio indicati nell'Allegato della D.G.R. n°XI/3509 del 05/08/2020, fatta eccezione per le finalità d), j) e k) per le quali vengono garantite le percentuali di riduzione minima del contributo di costruzione rispettivamente del 5%, 15% e 5 %.
- ✓ Stabilire che, in tutti gli interventi in cui viene applicato l'incentivo per una o più delle finalità relative all'incremento dell'indice di edificabilità dell'art. 11, comma 5, della L.R. n°12/2005 quello della riduzione del contributo di costruzione dell'art. 43 comma 2 quinquies si azzera;

Considerato altresì che:

- a. ai fini delle necessarie verifiche, il titolo abilitante o l'istanza per il rilascio del titolo, che dà accesso alla riduzione del contributo di costruzione e all'incremento dell'indice fondiario per le finalità individuate rispettivamente dall'allegato alla DGR 3508 e dall'Allegato alla DGR 3509, deve essere accompagnato, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonché 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 finalità e dei criteri di cui all'allegato A, nonché da idonea documentazione finalizzata a dimostrare che per il medesimo intervento non si usufruisce di un finanziamento pubblico;

- b. al termine dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei criteri e delle finalità di cui all'allegato dichiarate in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori, che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento;
- c. l'avente titolo che intende fruire delle riduzioni del contributo di costruzione per le finalità sopra indicate dovrà prestare, entro la scadenza del pagamento degli importi in unica soluzione idonea garanzia di importo pari a quello della riduzione prevista, incrementato dell'importo corrispondente all'interesse legale calcolato dalla data di efficacia a quella di scadenza del titolo abilitante l'esecuzione delle opere; la garanzia verrà svincolata ad avvenuta presentazione dell'asseverazione del raggiungimento dei criteri come indicato al punto precedente;

Visti e richiamati:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12 e s.m.i., "Legge per il governo del territorio";
- 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";
- la D.G.R. n°3508 del 5 agosto 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)";
- la D.G.R. n°3509 del 5 agosto 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)";
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18/08/2000, n°267, in data 22/12/2020 dai Responsabili del Settore sulla regolarità tecnica e contabile;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267;
- l'art. 134, comma 4°, del citato D.Lgs. n°267/2000;

DELIBERA

1. Di prendere atto di tutto quanto in premessa esposto che si intende qui integralmente riportato;
2. DI STABILIRE ai sensi dell'art. 11 comma. 5 quater della LR 12/2005, nell'ottica di una trasformazione del territorio urbano attenta agli aspetti storici e paesaggistici di:
 - A. escludere l'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità di cui all'art. 11 comma 5 della LR 12/2005 e l'applicazione delle deroghe di cui all'art. 11 comma 5 ter della medesima legge in tutti gli ambiti di P.G.T. del comune di Porto Mantovano di seguito elencati:
 1. TUTTI GLI AMBITI ESTERNI AL TUC COMUNQUE DENOMINATI
 2. aree e beni paesaggistici di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 (interni ed esterni al T.U.C.)
 3. ambiti "CENTRO STORICO"
 4. ambiti "NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE" (interni ed esterni al T.U.C.)

5. ambiti "BENI STORICO-ARCHITETTONICO IN AMBITO URBANO"
6. AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'
7. AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'
8. AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE AD ELEVATA DENSITA'
9. AMBITO RESIDENZIALE PER E.E.P. (EDILIZIA SOCIALE)
10. AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE
11. AMBITO ATTIVITÀ COMMERCIALI, TERZIARIE, DIREZIONALI CONSOLIDATO
12. AMBITO ATTIVITÀ PER MAGAZZINAGGIO E DEPOSITI CONSOLIDATO
13. AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI
14. AMBITO PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI
15. AMBITI AREE VERDI DI PERTINENZA ASSERVITE
16. AMBITO PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE

B. stabilire, in conformità con i criteri attuativi approvati con D.G.R. n. XI/3508 del 05.08.2020 e contenuti nell'Allegato della medesima D.G.R., che le percentuali di incremento dell'indice di edificabilità per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11, sono da ritenersi fissate ai valori minimi previsti dai suddetti criteri attuativi, fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20% e sono consentite nel territorio comunale ad esclusione degli ambiti tutti elencati al precedente punto A

C. escludere l'applicazione delle deroghe di cui all'art. 11 comma 5 ter della LR 12/2005 in tutto il territorio comunale, sia che ne rimanga esclusa o consentita l'applicazione dell'incremento volumetrico di cui all'art. 11 comma 5 della stessa legge al fine di attuare una maggiore tutela del paesaggio urbano;

3. DI DISPORRE ai sensi delle disposizioni contenute nell'Allegato A alla DGR n. XI/3508/2020 prima del rilascio del titolo abilitativo per gli interventi in esame l'obbligo della presentazione della trascrizione nei registri immobiliari dell'avvenuto utilizzo dell'incremento volumetrico di cui all'art. 11 comma 5 della LR 12/2005;

4. DI STABILIRE inoltre, per le argomentazioni riportate in premessa, di:

- ✓ ridurre il contributo di costruzione per gli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, fissando, tuttavia, con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge, una diminuzione del 50 per cento da applicare a tutte le riduzioni del contributo di costruzione per ogni finalità e criterio indicati nell'Allegato A della D.G.R. n°XI/3509 del 05/08/2020, fatta eccezione per le finalità d), j) e k) per le quali vengono garantite le percentuali di riduzione minima del contributo di costruzione rispettivamente del 5%, 15% e 5 %.
- ✓ Stabilire che, in tutti gli interventi in cui viene applicato l'incentivo per una o più delle finalità relative all'incremento dell'indice di edificabilità dell'art. 11, comma 5, della L.R. n°12/2005 l'incentivo della riduzione del contributo di costruzione dell'art. 43 comma 2 quinquies si azzerà;

5. DI STABILIRE inoltre:

- a. che ai fini delle necessarie verifiche, il titolo abilitante o l'istanza per il rilascio del titolo, che dà accesso alla riduzione del contributo di costruzione e all'incremento dell'indice fondiario per le finalità individuate rispettivamente dall'allegato alla DGR 3508 e dall'Allegato alla DGR 3509, deve essere accompagnato, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonché 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 finalità e dei criteri di cui all'allegato A, nonché da idonea documentazione finalizzata a dimostrare che per il medesimo intervento non si usufruisce di un finanziamento pubblico;
- b. che al termine dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei criteri e delle finalità di cui all'allegato dichiarate in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori, che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento;
 - c. che l'avente titolo che intende fruire delle riduzioni del contributo di costruzione per le finalità sopra indicate dovrà prestare, entro la scadenza del pagamento degli importi in unica soluzione, idonea garanzia di importo pari a quella della riduzione prevista, incrementato dell'importo corrispondente all'interesse legale calcolato dalla data di efficacia a quella di scadenza del titolo abilitante l'esecuzione delle opere; la garanzia verrà svincolata ad avvenuta presentazione dell'asseverazione del raggiungimento dei criteri come indicato al punto precedente;
6. DI RISERVARSI di rivedere periodicamente le decisioni assunte con la presente delibera in tema di ambiti di esclusione dell'incentivo volumetrico e di modulazioni delle percentuali di riduzione del contributo di costruzione in funzione delle esperienze che si svilupperanno nel territorio comunale.

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 :

1. *Responsabile del servizio interessato;*
2. *Responsabile servizio ragioneria;*

Verbalizzazione:

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “ La parola all'assessore Ghizzi. Abbiamo anche l'Arch. Moffa, che è il Dirigente dell'Ufficio Tecnico”.

GHIZZI: “ Buonasera a tutti! Ringrazio l'Arch. Moffa per la presenza e ovviamente è disponibile nel caso ci fossero domande da parte dei consiglieri dopo la presentazione della delibera. Ad agosto 2020 la Giunta Regionale Lombarda ha emanato tra le altre due delibere attuative (la 3508 e la 3509) relative alla Legge Regionale n. 18 del 26 novembre 2019; legge, quest'ultima, volta ad introdurre misure sulla rigenerazione urbana e territoriale, con la quale Regione Lombardia ha inteso mettere a sistema il quadro normativo regionale avviato nel 2014, con la Legge 31, per la riduzione del consumo del suolo e la riqualificazione del suolo degradato. In base alla Legge Regionale 18, i Comuni debbono provvedere ad una serie di adempimenti e sono chiamati a prendere decisioni in merito a diverse tematiche. Le scadenze iniziali di questi adempimenti erano stabilite tra i mesi di giugno e luglio dello scorso anno, poi sono state più volte prorogate a causa dell'emergenza sanitaria in corso e l'attuale termine è fissato al 30 aprile 2021, quindi nelle prossime settimane e nei prossimi mesi ci troveremo a deliberare su altri temi. In particolare, le due delibere regionali sopra menzionate si occupano di una di queste tematiche su cui la Legge 18, del 2019, ha chiesto ai Comuni di esprimersi e precisamente gli incentivi docunometrici e la riduzione dei contributi di costruzione. In estrema sintesi, il deliberato regionale si propone di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione, sia consentendo aumenti di volumetria nel limite massimo del 20% della superficie fondiaria e sia prevedendo importanti riduzioni del contributo di

costruzione a fronte di interventi, puntualmente declinati all'interno delle delibere stesse, di sostanziale miglioramento energetico, sismico e idraulico dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Sempre nelle due delibere sopra riportate viene altresì data ai Comuni la facoltà di applicare in toto le previsioni normative introdotte oppure di intervenire calando le scelte normative regionali nello specifico del territorio comunale, escludendo alcuni ambiti e modulando le percentuali di riduzione del contributo di costruzione. Quanto in discussione stasera, quindi la nostra delibera, intende intervenire su quanto disposto dal deliberato regionale sia per salvaguardare i valori paesaggistici, gli aspetti morfologici e tipologici del nostro territorio, puntualmente interpretati e valorizzati dal vigente PGT, sia per armonizzare, bilanciandoli adeguatamente, l'impulso alla rigenerazione, da un lato e la capacità dell'Ente di continuare a garantire i servizi primari dall'altro. Ecco quindi, nello specifico, le azioni proposte nella delibera di stasera. Sul fronte della possibilità di incremento volumetrico questo, pur permanendo l'impossibilità di derogare agli altri parametri urbanistici, quindi le altezze, le distanze ecc., viene consentito su tutto il territorio comunale ad esclusione – nel rispetto dello spirito del PGT vigente – di particolari ambiti di interesse paesaggistico o monumentale dei nuclei di antica formazione o degli ambiti di maggiore densità. L'elenco completo è nel deliberato che c'è nella delibera. Sul fronte invece della riduzione del contributo di costruzione, già notevolmente ridotto per effetto della normativa vigente, si prevede che le riduzioni previste dalla DGR 3509 vengano diminuite del 50%, ad eccezione di quelle di cui alla lettera D, J e K dell'allegato alla delibera regionale stessa. Nella delibera di questa sera si prevede inoltre che le due agevolazioni, quindi l'incremento dell'indice volumetrico e la riduzione del contributo di costruzione, non siano cumulabili, fatta eccezione per le finalità D, J e K della DGR 3509, per le quali vengono fissate le percentuali minime di riduzione, rispettivamente pari a 5%, 15% e 5%. Qui volevo integrare una cosa. Ci siamo accorti in queste ore che nella delibera c'è un passaggio che è opportuno chiarire, quindi comunico la necessità di fare una piccola integrazione e vado a dirvi dove. Comincio dal deliberato, in quanto è più facile individuare il punto.

Al punto n. 4, comma 2 del deliberato, a pagina 7, in cui è scritto: “*Stabilire che in tutti gli interventi in cui viene applicato l'incentivo per una o più delle finalità relative all'incremento dell'indice di edificabilità ecc. ecc.*”, alla fine, quando è scritto: “*Si azzera*”, va aggiunto: “*Fatta eccezione per le finalità D, J e K della DGR 3509, per le quali vengono fissate le percentuali minime di riduzione rispettivamente pari a 5%, 15% e 5%*”. Ovviamente lo stesso passaggio è presente nel dispositivo della delibera, quindi va modificato nello stesso modo. Si tratta di una aggiunta che abbiamo ragionato di fare in queste ore. La delibera non crea dubbi interpretativi, ma dal nostro punto di vista era opportuno aggiungere anche questa dicitura, in quanto riporta esattamente quanto previsto nella delibera regionale. A questo punto io mi fermo. Ovviamente l'Arch. Moffa è a disposizione in caso ci siano domande tecniche e per altre questioni sono disponibile anch'io.

TESTO MODIFICATO IN PREMESSA (PAGINA 5):

Ritenuto, in conformità con le suddette argomentazioni, di procedere nel seguente modo:

- ✓ ridurre il contributo di costruzione per gli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, stabilendo, tuttavia, con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge, una diminuzione del 50 per cento da applicare a tutte le riduzioni del contributo di costruzione per ogni finalità e criterio indicati nell'Allegato della D.G.R. n°XI/3509 del 05/08/2020, fatta eccezione per le finalità d), j) e k) per le quali vengono garantite le percentuali di riduzione minima del contributo di costruzione rispettivamente del 5%, 15% e 5 %.

- ✓ Stabilire che, in tutti gli interventi in cui viene applicato l'incentivo per una o più delle finalità relative all'incremento dell'indice di edificabilità dell'art. 11, comma 5, della L.R. n°12/2005 quello della riduzione del contributo di costruzione dell'art. 43 comma 2 quinquies si azzera fatta eccezione per le finalità D, J e K della DGR 3509, per le quali vengono fissate le percentuali minime di riduzione rispettivamente pari a 5%, 15% e 5%;

TESTO MODIFICATO NEL DISPOSITIVO (PAGINA 7):

4. DI STABILIRE inoltre, per le argomentazioni riportate in premessa, di:
- ✓ ridurre il contributo di costruzione per gli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, fissando, tuttavia, con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge, una diminuzione del 50 per cento da applicare a tutte le riduzioni del contributo di costruzione per ogni finalità e criterio indicati nell'Allegato A della D.G.R. n°XI/3509 del 05/08/2020, fatta eccezione per le finalità d), j) e k) per le quali vengono garantite le percentuali di riduzione minima del contributo di costruzione rispettivamente del 5%, 15% e 5 %.
 - ✓ Stabilire che, in tutti gli interventi in cui viene applicato l'incentivo per una o più delle finalità relative all'incremento dell'indice di edificabilità dell'art. 11, comma 5, della L.R. n°12/2005 l'incentivo della riduzione del contributo di costruzione dell'art. 43 comma 2 quinquies si azzera fatta eccezione per le finalità D, J e K della DGR 3509, per le quali vengono fissate le percentuali minime di riduzione rispettivamente pari a 5%, 15% e 5%;

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “ La parola al consigliere Bastianini”.

BASTIANINI: “ Ne approfitto per scusarmi

Noi, come Gruppo consiliare “Lega”, vogliamo fare una domanda, che poi è anche un invito. È chiaro che la Legge Regionale è un qualcosa di estremamente positivo per quanto riguarda tutti i territori in quanto, come ben sapete, questa legge è accompagnata anche da due bandi e quello che interessa a noi è il bando rigenerazione, che emana cento milioni di euro suddivisi in due tranches: 40 milioni nel 2021 e 60 milioni per il 2022. Diciamo quindi che il portafoglio è alquanto rigonfio.

Vado alla domanda, quindi all'invito. Ovviamente vorrei sapere se avete già individuato gli ambiti, in modo poi da concorrere – ci auguriamo veramente che concorrerete e concorreremo a questi bandi – in merito alla rigenerazione dell'ex C.S.I.. A noi sembra veramente una opportunità da cogliere in quanto, se non ho letto male, sul bando rigenerazione, inerente alla legge, è specificato a caratteri cubitali e in maniera molto chiara che un ambito è riqualificare, quindi rigenerare stabili da adibire poi alla formazione e ai Centri culturali. Il C.S.I. era un Centro di formazione, quindi meglio di questo non ce n'erano allora e secondo noi non ci potrebbe essere neanche in futuro. La mia domanda è quindi se l'ex C.S.I. può rientrare in questi ambiti, ma nel contempo è un invito per far sì che eventualmente ci possa rientrare. Grazie!”.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “ Risponde l'assessore Ghizzi”.

GHIZZI: “ Occorre dire che la questione non è prettamente attinente al tema di questa sera, in quanto sul discorso “Ambiti di rigenerazione” facevo prima riferimento al fatto che nelle prossime settimane e nei prossimi mesi dovremo intervenire con altre deliberazioni, una delle quali riguarda gli ambiti di rigenerazione. Sarà quindi oggetto di quelle delibere, che al momento hanno la scadenza del 30 aprile, per cui prossimamente avremo modo di parlarne e di confrontarci”.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “ Ci sono altri interventi? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo ai voti il punto n. 5”.

Consiglieri presenti in aula in modalità telematica al momento del voto n. 16.

Risulta assente il consigliere Bindini.

Voti favorevoli n. 16 (Salvarani, Tomirotti, Licon. Andreetti, Mari, Rescigno, Dorini, Mancini, Scirpoli, Bonora, Vanella, Buoli, Luppi, Bastianini, Bettoni, Facchini).

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

Di approvare la suindicata deliberazione.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “Pongo ai voti l’immediata esecutività della delibera”.

Consiglieri presenti in aula in modalità telematica al momento del voto n. 16.

Risulta assente il consigliere Bindini.

Voti favorevoli n. 16 (Salvarani, Tomirotti, Licon. Andreetti, Mari, Rescigno, Dorini, Mancini, Scirpoli, Bonora, Vanella, Buoli, Luppi, Bastianini, Bettoni, Facchini).

E SUCCESSIVAMENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

Di dichiarare, con separata votazione riportante voti favorevoli n. 16 (Salvarani, Tomirotti, Licon. Andreotti, Mari, Rescigno, Dorini, Mancini, Scirpoli, Bonora, Vanella, Buoli, Luppi, Bastianini, Bettoni, Facchini), immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “Visto che il punto n. 5 è concluso, ringrazio l'Arch. Moffa. Non ci sono state domande, comunque lo ringraziamo ugualmente per la disponibilità e la presenza”.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Presidente
MARI ROBERTO
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL Segretario Generale
MELI BIANCA
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)