

## Consiglio Comunale

6. APPLICAZIONE L.R.  
26/11/2019, N.18 E S.M.I.  
«INTERVENTI SUL  
PATRIMONIO EDILIZIO  
ESISTENTE AI SENSI  
DELL'ART.40 BIS  
DELLA L.R. 11/03/2005  
N.12 E S.M.I.»



COMUNE DI  
BORGOSATOLLO

*Marco Frusca*  
Assessore Urbanistica

27 Settembre 2021

# QUADRO NORMATIVO

La Regione Lombardia, con propria legge 26 novembre 2019, n.18 e s.m.i., avente a oggetto: «Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente», ha individuato misure di incentivazione e semplificazione per **promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio esistente**, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (l.r. n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la **riduzione del consumo di suolo** (l.r. n. 31/2014).

# Art. 40 bis: patrimonio edilizio dismesso con criticità

L'art. 40 bis “**Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità**” prevede, per il patrimonio edilizio esistente, di qualsiasi destinazione d'uso e **dismesso da almeno un anno**, che presenti riconosciute criticità: “ ...per uno o più dei seguenti aspetti: **salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistica-edilizio, sociale, ....**”; **incrementi dell'edificabilità massima** prevista dal P.G.T. vigente. Dette facilitazioni sono subordinate alla presentazione, entro tre anni dall'avvenuta attestazione delle criticità, pena la decadenza dell'aumento di edificabilità. Una **perizia asseverata giurata** a carico del proponente, dovrà certificare, oltre alla cessazione dell'attività, le condizioni di criticità dell'immobile.



# AREE DI INTERVENTO SUL TERRITORIO

- Zona A1 e A2 (Municipio, Chiese, beni di interesse storico vincolati, ...): sono da escludere dalla possibilità di interventi di recupero attuati in deroga;
- Zona A3, A4, A5 (edifici nel centro storico privi di alto valore caratterizzate della realtà locale): possono accedere alla rigenerazione urbana attraverso l'art. 40bis ma dovranno avere un passaggio nella Commissione consultiva II e poi in Consiglio Comunale;
- Zona B (tessuto urbano consolidato, residenziale): possono accedere alla rigenerazione urbana attraverso l'art. 40bis ma dovranno avere un passaggio nella Commissione consultiva II e poi in Consiglio Comunale;



# AREE DI INTERVENTO SUL TERRITORIO

- Zona D (attività produttive): possono accedere alla rigenerazione urbana attraverso l'art. 40bis ma dovranno avere un passaggio nella Commissione consultiva II e poi in Consiglio Comunale.

# LIMITI DI INTERVENTO DELL'EDIFICABILITA' AGGIUNTIVA MASSIMA

- Zona A3, A4 e A5: 10%
- Zona B e D: 20%

Detto incremento edilizio potrà essere realizzato anche in altezza, ma contenuto entro il limite **massimo di tre piani fuori terra**.

E' riconosciuto un ulteriore **incremento** dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del **5 per cento** per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento.

# GARANZIE

Viene stipulata apposita **polizza fideiussoria**, la cui entità verrà determinata mediante computo metrico estimativo finalizzato a quantificare il costo di “ ... demolizione dell’edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili....”.

Questo al fine di tutelare il Comune nel caso il proponente non ottemperi alla rigenerazione urbana entro i tre anni.



# PROFESSIONISTI

- Arch. Giovanni Cigognetti: urbanista incaricato dal Comune;
- Arch. Marco Orizio e arch. Paola Micheloni: ufficio tecnico comunale.



## Consiglio Comunale

6. APPLICAZIONE L.R.  
26/11/2019, N.18 E S.M.I.  
«INTERVENTI SUL  
PATRIMONIO EDILIZIO  
ESISTENTE AI SENSI  
DELL'ART.40 BIS  
DELLA L.R. 11/03/2005  
N.12 E S.M.I.»



COMUNE DI  
BORGOSATOLLO

Marco Frusca  
Assessore Urbanistica

27 Settembre 2021

***A disposizioni per chiarimenti ...***