



**CODICE ENTE
N. 10271**

COMUNE DI BORGOSATOLLO

PROVINCIA DI BRESCIA

DELIBERAZIONE di Consiglio Comunale

N. 35 del 27/09/2021

OGGETTO:

**APPLICAZIONE LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N.18 E S.M.I. -
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELL'ART.
40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.**

L'anno duemilaventuno addì ventisette del mese di Settembre alle ore 19:30 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero convocati a seduta i componenti di Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

MARNIGA GIACOMO	Sindaco	Presente
CHIAF ELISA	Consigliere	Presente
FRUSCA MARCO	Consigliere	Presente
PAGANI ALESSANDRO	Consigliere	Presente
SIMONE DANIELA	Consigliere	Assente
TESTA AMEDEO	Consigliere	Presente
GROSSI ALESSIA	Consigliere	Presente
FRANCESCONI MICHELA	Consigliere	Presente
FERRARO PIERGIULIO	Consigliere	Presente
SCARONI AGOSTINO	Consigliere	Assente
USANZA FABIANA	Consigliere	Presente
VENTURINI GIANPIETRO	Consigliere	Presente
MEUCCI ANGELICA	Consigliere	Presente
IAPICCA GIUSEPPE	Segretario	Presente

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dott. GIUSEPPE IAPICCA

Essendo legale il numero degli intervenuti, il dott. GIACOMO MARNIGA, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il Consiglio Comunale

PREMESSO che, con la legge regionale 26 novembre 2019, n.18 e s.m.i. “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) la Regione Lombardia 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);

PRESO ATTO che, l'art. 40 bis “Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità” della l.r. n. 12/2005, come introdotto dalla sopra citata l.r. n. 18/2019 e successivamente modificato dalla legge regionale 24 giugno 2021, n.11, prevede, per il patrimonio edilizio esistente dismesso da oltre un anno che presenti riconosciute criticità, incrementi dell'edificabilità massima prevista dal P.G.T. vigente, la parziale esenzione dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, oltre ad altre significative deroghe alle disposizioni locali;

VISTO che, lo stesso art. 40 bis, al comma 1, prevede che i comuni, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuino detti edifici dismessi che presentano criticità mediante una specifica deliberazione consiliare; ma consente altresì al proprietario, in alternativa, di certificare, con perizia asseverata giurata, oltre alla cessazione dell'attività le documentate condizioni di criticità dell'immobile;

PRESO ATTO altresì che, lo stesso art. 40 bis, al comma 1, consente ai comuni di escludere, con deliberazione del Consiglio comunale, ambiti del proprio territorio in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, dall'applicazione delle disposizioni contenute nello stesso articolo;

RICORDATO che, l'Amministrazione comunale di Borgosatollo, in data 25 giugno 2020 con protocollo 6627 e, successivamente, in data 21/10/2020 con protocollo 11643, ha pubblicato l'avviso pubblico “Misure per l'incentivazione della rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio – L.r. 26/11/2019 n.18” allo scopo anche di ottemperare alle disposizioni del citato comma 1;

RICORDATO che, il Comune di Borgosatollo è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione consiliare 17 novembre 2011, n. 35, successivamente pubblicato sul BURL del 7 marzo 2012, n. 10, e che con deliberazione consiliare 22 ottobre 2013, n. 21 è stata approvata la prima Variante a detto P.G.T., successivamente pubblicata sul BURL del 5 marzo 2014, n. 10;

RICORDATO che, la validità del Documento di Piano è stata prorogata con deliberazione consiliare del 17 dicembre 2018, n. 29, ai sensi del quinto comma dell'art. 5 della legge regionale n. 31/2014 e s.m.i.;

VISTO che, il Consiglio Regionale, mediante la propria legge 24 giugno 2021, n.11, ha fissato al 31 dicembre 2021 i termini per l'individuazione da parte dei comuni del patrimonio edilizio dismesso con criticità e dei relativi ambiti di esclusione, termini previsti dal comma 1 del citato art. 40 bis;

ESAMINATA l'allegata Relazione tecnica, redatta dall'arch. Giovanni Cigognetti, con studio in Lonato del Garda (BS) di cui al protocollo comunale 11139 del 22/09/2021, che illustra le motivazioni che hanno condotto la Giunta comunale alla scelta di proporre di rimettere direttamente ai proprietari, qualora questi intendano procedere al recupero edilizio di loro immobili che dispongano dei requisiti di cui al comma 1, la certificazione delle condizioni di detti fabbricati attraverso la perizia asseverata giurata prevista dallo stesso comma 1; di escludere ambiti del territorio comunale, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, dall'applicazione delle disposizioni dello stesso articolo 40 bis; e altresì di definire limitazioni e condizioni per gli interventi edilizi proposti, nonché le modalità per la valutazione di compatibilità territoriale degli stessi;

RICORDATO che il comma 2 dello stesso art. 40 bis, prevede che la presente deliberazione consiliare sia aggiornata periodicamente, anche al fine di riconoscere l'interesse pubblico degli interventi proposti dai proprietari;

SENTITO, in argomento, l'intervento dell'Assessore competente;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Amministrativo-contabile, in ordine alla regolarità contabile della proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

VISTO il testo degli interventi effettuati dai consiglieri comunali, quale risulta dalla trascrizione della presente seduta che viene depositata agli atti;

dopo ampia ed esauriente discussione, con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai n. 11 Consiglieri presenti ed aventi diritto al voto;

D E L I B E R A

1. di dare atto di tutto quanto in premessa esposto;

2. di approvare l'allegata relazione tecnica, redatta dall'arch. Giovanni Cignognetti che forma parte integrante e sostanziale della presente delibera, ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 e s.m.i., per l'applicazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. come segue:

- a)** valutate le segnalazioni di criticità ambientale, relative al patrimonio edilizio dismesso, raccolte nel passato dagli uffici, oltre al contenuto delle limitate segnalazioni pervenute a seguito del citato avviso pubblico; di ritenere più opportuno ed efficace che i proprietari, qualora intendano procedere al recupero edilizio di loro immobili che dispongano dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 40 bis della l.r. 12/2005 e s.m.i., provvedano a certificarne le condizioni attraverso la perizia asseverata giurata prevista dallo stesso comma 1, e conseguentemente di non individuare alcun immobile;
- b)** che gli ambiti di esclusione dall'applicazione delle disposizioni del comma 1 dell'art. 40 bis della l.r. 12/2005 e s.m.i., per le dettagliate motivazioni paesaggistiche contenute nella relazione allegata, corrispondano agli immobili compresi nei nuclei di antica formazione classificati nelle classi d'intervento A1 e A2, come identificate nei vigenti elaborati del Piano delle Regole, classi disciplinate dall'art. 21 "Zona A: nuclei di antica formazione", delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole; nonché a tutti gli immobili assoggettati alle disposizioni di tutela apposte dall'art. 10 e seguenti del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. per le evidenti ragioni di consolidata relazione paesaggistica tra tali complessi edilizi e il contesto urbano o agricolo in cui sono inseriti.

Per gli immobili delle classi A3, A4, A5 compresi nei nuclei di antica formazione, sarà consentita l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 40 bis ma, per assicurare l'indispensabile tutela dei valori paesaggistici dei nuclei storici, i progetti d'intervento dovranno conseguire il preliminare parere consultivo della Commissione Comunale II "Area dei servizi al territorio" ai sensi dell'art. 38 del Regolamento del Consiglio Comunale vigente che dovrà valutarne la coerenza rispetto all'impianto tipologico originario e alle relazioni dimensionali e urbanistiche con i corpi di fabbrica adiacenti o vicini, al fine di garantire l'esigenza primaria di conservazione dell'unitarietà della percezione dei nuclei antichi, fattore imprescindibile per la loro tutela paesaggistica;

- c)** valutate le caratteristiche del tessuto urbano di antica formazione e per le dettagliate motivazioni contenute nella relazione allegata, che nelle Zone "A" l'incremento dell'edificabilità massima prevista dal P.G.T. vigente (classi A3, A4 e A5), dovrà essere contenuto entro il 10%, ma non potrà essere realizzato in altezza; mentre le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili, ai sensi al comma 5, e nelle quantità prescritte dalla pianificazione comunale vigente, potranno anche essere monetizzate; dovrà comunque essere assicurata la disponibilità di un posto auto privato, pertinenziale a ogni alloggio realizzato. Il termine, previsto al comma 4, per

la presentazione delle relative istanze è inderogabilmente stabilito in anni tre;

- d)** *valutate le caratteristiche del tessuto urbano consolidato e per le dettagliate motivazioni contenute nella relazione allegata, che in tutte le Zone “B” l’incremento dell’edificabilità massima prevista dal P.G.T. vigente dovrà essere contenuto entro il 20% ed entro il limite massimo di tre piani fuori terra; mentre le aree da reperire, ai sensi al comma 5, per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, oltre a quelle già previste dal P.G.T. all’interno dei comparti edificatori o degli immobili, dovrà tenere in particolare conto le eventuali criticità della viabilità locale, con particolare attenzione ai percorsi pedonali e ciclabili, alla riqualificazione della viabilità carraia, soprattutto per assicurare migliori condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione degli autoveicoli e alla eventuale carenza di parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico; dovrà comunque essere assicurata la disponibilità di un posto auto privato, pertinenziale a ogni alloggio realizzato. Il termine, previsto al comma 4, per la presentazione delle relative istanze è inderogabilmente stabilito in anni tre.*

I progetti d’intervento dovranno conseguire il preliminare parere consultivo della Commissione Comunale II “Area dei servizi al territorio”, ai sensi dell’art. 38 del Regolamento del Consiglio comunale vigente, ai fini della valutazione del corretto inserimento degli interventi nel tessuto edificato esistente sia per quanto attiene al rischio di alterazione percettiva dell’assetto generale del tessuto urbano, che di disponibilità di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

- e)** *valutate le caratteristiche del tessuto urbano consolidato di tipo produttivo e per le dettagliate motivazioni contenute nella relazione allegata, che in tutte le Zone “D” l’incremento dell’edificabilità massima prevista dal P.G.T. vigente possa essere quello massimo consentito dai commi 5 e 6; detto incremento edilizio potrà essere realizzato dopo aver verificato la coerenza ambientale delle destinazioni d’uso previste con il contesto produttivo e verificata la salubrità dei siti, ai sensi del secondo comma dell’art 251 del D.lgs. n. 152/06 e s.m.i., pertanto ogni intervento edilizio dovrà risultare compatibile con l’analisi di rischio redatta ai sensi dell’art. n. 242 dello stesso D.lgs. Analoga verifica dovrà essere preventivamente condotta rispetto al rischio idrogeologico e idraulico che grava su parte di detti ambiti. Le aree da reperire, ai sensi al comma 5, per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, oltre a quelle già previste dal P.G.T. all’interno dei comparti edificatori o degli immobili, dovrà tenere in particolare conto le eventuali criticità della viabilità locale, con particolare attenzione ai percorsi pedonali e ciclabili, alla riqualificazione della viabilità carraia, soprattutto per assicurare migliori condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione degli autoveicoli e alla eventuale carenza di parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico. Il termine, previsto al comma 4, per la presentazione delle relative istanze è inderogabilmente stabilito in anni tre.*

I progetti d’intervento dovranno conseguire il preliminare parere consultivo della Commissione Comunale II “Area dei servizi al territorio”, ai sensi

dell'art. 38 del Regolamento del Consiglio comunale vigente, ai fini della valutazione del corretto inserimento degli interventi nel tessuto edificato di tipo produttivo esistente sia per quanto attiene alla coerenza ambientale con il contesto delle destinazioni d'uso previste, al rischio idrogeologico e idraulico che grava su parte di detti ambiti e alla loro salubrità, che per quanto attiene alla disponibilità di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

f) che, al fine di evitare il possibile addebito di oneri impropri alle casse comunali considerato quanto disposto dai commi 8 e 9, in caso di inerzia del proprietario nell'attuazione delle azioni previste di recupero del patrimonio edilizio dismesso entro i termini prescritti, debba essere richiesta, ai soggetti beneficiari delle facilitazioni previste dall'art 40 bis, 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....".

g) che, valutate le esigenze o le casistiche sopravvenute a seguito delle prime applicazioni delle disposizioni regionali sopra citate, la Giunta comunale potrà dettare agli uffici competenti ulteriori disposizioni e modalità operative per assicurare una corretta ed efficace attuazione del disposto dell'art. 40 bis;

3. di dare atto *che, in fase di prima applicazione delle disposizioni regionali citate, il Consiglio si riserva la possibilità di valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modificazioni o integrazioni al presente provvedimento;*

4. di dare incarico *al Responsabile dell'Area Tecnica di dare esecuzione alla presente deliberazione assumendo gli adempimenti conseguenti;*

5. di dichiarare *la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", a seguito di separata e successiva votazione favorevole unanime espressa per alzata di mano da parte di n. 11 Consiglieri presenti ed aventi diritto al voto.*

Deliberazione n° 35 del 27/09/2021

OGGETTO : APPLICAZIONE LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N.18 E S.M.I. -
INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA
LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to dott. Giacomo Marniga

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott. Giuseppe Iapicca

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il Messo Comunale attesta che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Lì _____

IL MESSO COMUNALE
F.to

=====

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo di questo Comune, per quindici giorni consecutivi: dal 30/09/2021

al 15/10/2021

Addì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott. Giuseppe Iapicca

Per copia conforme all'originale.

Addì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott. Giuseppe Iapicca

=====

Deliberazione n° 35 del 27/09/2021

OGGETTO : APPLICAZIONE LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N.18 E S.M.I. - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.

Proposta n. **163/ATE**



COMUNE DI BORGOSATOLLO

(Provincia di Brescia)

Pareri di cui al D.Lgs. 267/00 art.49 comma 1

Sulla deliberazione di **Consiglio Comunale** avente per oggetto:

APPLICAZIONE LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N.18 E S.M.I. - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.

in ordine a:

REGOLARITÀ TECNICA ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i.

AREA TECNICA

PARERE FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA

F.to Arch. Marco Domenico Orizio

REGOLARITÀ CONTABILE ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i.

AREA AMMINISTRATIVO - CONTABILE

PARERE FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMINISTRATIVO - CONTABILE

F.to Rag. Eugenio Sbalzer

Note: