



# COMUNE GOTTOLENGO

## PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza XX Settembre,1

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 3 del 10/03/2021

**OGGETTO:** INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI NEI QUALI AVVIARE I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO - (L.R. 12/2005, ART. 8-BIS, C. 1 E ED ART. 8, COMMA 2, LETTERA E-QUINQUIES - LR. 18/2019)

L'anno 2021, addì dieci del mese di Marzo alle ore 18:00, nella Sala delle Adunanze Consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali, in seduta di prima convocazione.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	P	A	Cognome e Nome	P	A
MASSA GIACOMO	X		ALBERINI SARA		X
FRERETTI ANDREA	X		DI BLASIO FORTUNATO	X	
DANCELLI DANIELE		X	GAZZA PIERINO	X	
SORMANI GIUSEPPE	X		ZANON MARIA ROSA	X	
MILZANI ANDREA	X		BRAVO ELIO	X	
GHIDELLI FEDERICO	X		CAPELLI MARIA LUISA	X	
BODINI LUIGINA	X				

Presenti : 11 Assenti: 2

Assiste Il Segretario Comunale Dott. Giuseppe Iapicca la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti Il Sindaco Dott. Giacomo Massa dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO:** INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI NEI QUALI AVVIARE I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO - (L.R. 12/2005, ART. 8-BIS, C. 1 E ED ART. 8, COMMA 2, LETTERA E-QUINQUIES - LR. 18/2019)

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il Comune di Gottolengo è dotato di PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO vigente (approvato con delibera di C.C. n.52 del 30/10/2017) esecutivo a far data dal 4/4/2018 (Burl n.14/2018);
- con delibera di CC N° 39 del 27/09/2018 avente ad oggetto: “RETTIFICA ERRORE CARTOGRAFICO PDR DEL PGT VIGENTE - TAVOLA PR02D) - ZONA AGRICOLA CONFINANTE CON COMUNE DI PRALBOINO” sono state approvate correzioni e rettifiche non costituenti varianti al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune;
- è stato altresì delimitato il CENTRO ABITATO di Gottolengo ex artt. 2 - 4 del DLGS. 30 aprile 1992, n.285, approvato con deliberazione di GC N° 56 del 16/04/2014;

**VISTO** che l’Amministrazione Comunale, in coerenza con le linee di mandato, intende privilegiare politiche di promozione per lo sviluppo di una città sostenibile, anche mediante interventi di rigenerazione del tessuto urbano e la riconversione delle aree degradate come da PGT approvato nel 2018;

### RICHIAMATO:

- l’art. 8 della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, il quale al comma 2 lettera e-quinquies prevede che il Documento di Piano del PGT individui *“gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l’incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l’implementazione dell’efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”*;

- l’art. 8-bis della L.R. 12/2005 , che autorizza i Comuni a procedere all’individuazione degli ambiti di rigenerazione con Delibera di Consiglio Comunale (da assumersi entro il 30 aprile 2021 a seguito dell’ultima proroga disposta dalla LR 22/2020) , indicando che tale atto, nel rispetto del PGT, preveda:

- a) l’individuazione di azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi comunali , riduzione dei costi, fornitura di supporto tecnico amministrativo;
  - b) l’incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l’altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
  - c) gli usi temporanei, ai sensi dell’articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
  - d) lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;
- agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione di finanziamenti regionali di settore e sui fondi comunitari, purché gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli

interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;

- fino all'individuazione degli ambiti di rigenerazione i Comuni sono esclusi dall'accesso alle premialità nella concessione dei finanziamenti regionali e comunitari di settore;

**PRESO ATTO** delle Valutazioni interpretative contenute nel “E book edito da ANCI LOMBARDIA : “**Monitoraggio della L.R. 18/19, sugli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e sul recupero del patrimonio edili**” dal quale emerge quanto segue:

*“L’art. 8 bis, al comma 1, contiene una disposizione transitoria finalizzata all’individuazione, in pendenza dell’adeguamento del PGT, degli ambiti di cui all’art. 8, comma 2, lett. e-quinquies, **senza valenza di variante al PGT** ma volto a semplificare i procedimenti, incentivare gli interventi e a prevedere usi temporanei. In altri termini, la disciplina sostanziale del PGT non può essere variata attraverso l’individuazione degli ambiti di rigenerazione. La delibera di individuazione dei suddetti ambiti è di competenza del consiglio comunale ed il termine ordinatorio per provvedere è di sei mesi, ferma restando la possibilità di provvedere anche successivamente al decorso del predetto termine. La individuazione degli ambiti permette altresì ai comuni di accedere a specifici finanziamenti regionali.”*

**DATO ATTO** che l’Ente, al fine dell’individuazione degli ambiti, ha dato la più ampia comunicazione affinché anche per tramite di azioni partecipative di consultazione preventiva degli utenti e degli eventuali operatori economici o rappresentanti delle associazioni, ecc. potessero pervenire osservazioni od opposizioni di merito, e che pertanto si è proceduto come segue:

- con precedente delibera di GC N° 154 del 27/11/2017 sono stati emanati: “**INDIRIZZI IN MERITO ALL’AVVIO DI PROCEDIMENTI TESI ALLA PROMOZIONE DI ACCORDI PROCEDIMENTALI EX ART. 11 L. 241/90 IN MERITO AL RECUPERO-RIGENERAZIONE URBANA DI IMMOBILI FATISCENTI- LINEE STRATEGICHE DI SVILUPPO**”;
- con precedente delibera di GC N° 66 del 23/04/2018 avente ad oggetto: “**APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DEL DIRITTO DI OPZIONE EX ART. 1331 DEL C.C. IN MERITO ALLA RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA CADORNA - TRASMesso DAI PROPRIETARI SIGNORI FACCONI - EX GC. 154/2017**”;
- con delibera di GC N° 9 del 03/02/2020 avente ad oggetto : “**AVVIO DEL PROCEDIMENTO CON SCADENZIARIO DEI PRINCIPALI ADEMPIMENTI SULLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE DI CUI ALLA LR 18/2019**” e l’allegato AVVISO PUBBLICO si determinava entro il termine del 18/03/2020 circa il deposito di proposte partecipate di rigenerazione urbana di immobili/aree;
- con delibera di GC N° 76 del 27/05/2020 avente ad oggetto: “**PROROGA ADEMPIMENTI INERENTI ALLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE DI CUI ALLA LR 18/2019 - PRECEDENTE GC. N. 09/2020**”, tramite nuovo avviso pubblico, il termine succitato veniva prorogato al 06/07/2020 per la presentazione di proposte in merito;

**PRESO ATTO** che i termini succitati sono scaduti senza che siano state depositate proposte di sorte riguardanti ambiti od edifici nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale;

**RITENUTO comunque opportuno:**

- predisporre l’elaborato grafico “**documento di sintesi**” nel quale sono evidenziate preferibilmente le aree in cui individuare gli ambiti di rigenerazione;
- redigere il Regolamento di attuazione della delibera di individuazione degli ambiti di cui all’articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) ai sensi dell’articolo 8-bis della L.R. 12/2005, che individua nel dettaglio le misure di incentivazione, semplificazione e accelerazione dei procedimenti, nonché di riduzione dei costi di intervento applicabili agli ambiti individuati od individuabili;

**CONSIDERATO CHE:**

- gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente insiti nella recente legislazione regionale in materia

di governo del territorio e in particolare della L.R. 31/2014 e della L.R. 18/2019 sono ampiamente condivisibili;

- è opportuna una valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale finalizzata all'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, intesi in senso lato come tessuto urbano consolidato per il quale sono necessarie azioni di promozione ed incentivo degli interventi di riqualificazione edilizia, sociale ed economica;
- in tale fattispecie rientrano estesi ambiti del tessuto urbano consolidato, sia di origine storica sia risalenti alla seconda metà del XX secolo, nei quali gli edifici esistenti presentano molteplici carenze, con particolare riferimento all'efficientamento energetico, al consolidamento strutturale ai fini antisismici, al decoro urbano ed alla integrazione delle funzioni principali con le funzioni accessorie di commercio al dettaglio ed artigianato di piccole dimensioni nonché con il sistema dei servizi pubblici;
- gli interventi di rigenerazione urbana sono volti al recupero e riqualificazione delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, secondo il fondamentale principio della sostenibilità delle azioni e volti alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale;
- per gli interventi connessi con le politiche di rigenerazione, Regione Lombardia può riconoscere priorità nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore;

#### **PESO ATTO:**

- della documentazione cartografica prodotta dal professionista ing. Bertocchio Cesare Tavola 01 - *Individuazione ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. 12/2005* - sia in merito ad ambiti RESIDENZIALI che ad ambiti PRODUTTIVI, allegata alla presente deliberazione;
- del Regolamento per l'attuazione dei processi di rigenerazione urbana e territoriale negli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies, allegato alla presente deliberazione;

#### **VISTA:**

- la L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio";
- la L.R. 28/11/2014, n. 31 e s.m.i. "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato";
- la L.R. del 26/11/2019, 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 L.R. 11/03/2005 n. 12";
- la L.R. 31/03/2020, n. 04 di differimento dei termini stabiliti da leggi a seguito della pandemia da COVID 19;
- la L.R. 07/08/2020, n. 18 "Assestamento al bilancio 2020 - 2022 con modifiche di leggi regionali";
- la L.R. 27/11/2020, n. 22 "Seconda legge di revisione normativa ordinaria anno 2020", art. 18 di proroga termini al 30.04.2021;

**VISTI** i pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D. Leg.vo 267/2000 dai responsabili degli uffici sotto il profilo tecnico e contabile;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** l'art. 42 del D. Leg.vo 267/2000;

**CON VOTI** favorevoli UNANIMI espressi per alzata di mano

## D E L I B E R A

- 1) di **DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente;
- 2) di **INDIVIDUARE** gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi all'art. 8-bis della L.R. 12/2005 nell'ambito dei TUC e dei NAF, come segue:
  - a) **graficamente** “ALLEGATO A” mediante l'approvazione della Tavola 01 - *Individuazione ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. 12/2005* parte integrante e sostanziale della presente deliberazione –;
  - b) **normativamente** - ALLEGATO B - mediante l'approvazione del “*Regolamento per l'attuazione dei processi di rigenerazione urbana e territoriale negli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e- quinquies ed 8-bis della L.r. 12-2005*”, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione–;
- 4) di **CONDIVIDERE ed APPROVARE** espressamente le misure di semplificazione, accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento indicati dal Regolamento per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana sugli ambiti individuati;
- 5) di **PRENDERE ATTO** di alcuni chiarimenti pubblicati sull'E-BOCK edito da ANCI LOMBARDIA “Monitoraggio della L.R. 18/19, sugli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e sul recupero del patrimonio edili “dai quali emerge che:
  - *nell'ambito del procedimento relativo alla individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana non è ammesso prevedere destinazioni diverse se non per tramite di variante ordinaria ex art. 13 della LR. 12/05;*
  - *non emergono impedimenti ad individuare, previa motivazione, tra le aree della rigenerazione urbana anche ambiti urbani storici (nuclei di antica formazione individuati nel Piano delle Regole);*
  - *non è da escludere la possibilità della coesistenza dei contenuti dell'art. 8 bis (ambito della rigenerazione urbana) con quelli dell'art. 40 bis (immobili dismessi con criticità) nel senso che possono essere presenti edifici dismessi con criticità all'interno degli ambiti di rigenerazione assorbendone quest'ultima la disciplina consentendo ai privati di usufruire delle incentivazioni relative;*
- 6) di **DARE ATTO** che gli incentivi e le deroghe consentite all'art.40-bis comma 5 della Lr.12/2005 non si applicano alle aree ed immobili esclusi da tali ambiti;
- 7) di **PRENDERE ATTO** che il TAR Lombardia – Seconda Sezione – di Milano ha emesso due ordinanze di rinvio alla Corte Costituzionale in merito alla legittimità costituzionale dell'art.40-bis della Lr. 12/2005 (che coinvolgono altresì ulteriori aspetti tra i quali ricordare: mancato coinvolgimento nello specifico procedimento, possibile aumento di consumo di suolo, lesione della potestà pianificatoria del Comune, aumento del peso insediativo senza la corrispettiva dotazione di standard urbanistici pubblici o adeguate urbanizzazioni, riconoscimento di premialità a soggetti che hanno prodotto e favorito il degrado con esclusione di taluni altri che hanno avuto comportamenti diligenti; ecc), e che si provvederà ai necessari adempimenti post sentenze;

8) di **DARE MANDATO** all'Ufficio Tecnico Comunale affinché provveda ai necessari adempimenti conseguenti alla presente deliberazione.

9) di **PUBBLICARE**

- la presente deliberazione a norma dell'art. 124 T.U. n. 267/2000 ed art. 32 della L. n° 69/2009, all'albo pretorio informatico e in amministrazione trasparente nella sezione "Pianificazione e Governo del Territorio" per 15 gg. consecutivi;

- l'avviso sul BURL (ai sensi dell'art. 13, comma 11, lett. a) legge reg. 12/05) al fine dell'efficacia della presente delibera, subordinatamente all'invio al Sistema Informativo Territoriale (SIT) della documentazione digitale richiesta per la pubblicazione comprensiva della domanda (modello 6 - reperibile nella pagina informativa relativa alla consegna digitale dei PGT), della delibera comunale, degli eventuali allegati tecnici/ cartografici (con precisazione che gli allegati tecnici/elaborati devono avere come oggetto l'individuazione degli ambiti ex art. 8 bis, LR. 12/05, senza collegamento a titoli o numerazioni di elaborati del PGT vigente), comprensivi di shape-files degli ambiti della rigenerazione, ed avviso da pubblicare sul BURL;

10) di **DARE ATTO**, altresì, ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al T.A.R. di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio.

INDI

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**CON VOTI** favorevoli **UNANIMI** espressi per alzata di mano

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Dott. Giacomo Massa

Il Segretario Comunale  
Dott. Giuseppe Iapicca

---

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data 11/03/2021 R.P. N . 219, per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1 della legge 18 giugno 2009, n° 69).

Il Segretario Comunale  
Dott. Giuseppe Iapicca

---

### **ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 21/03/2021

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3°, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Immediatamente ai sensi dell'art. 134, comma 4°, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

11/03/2021

Il Segretario Comunale  
Dott. Giuseppe Iapicca