



# COMUNE DI NEMBRO

Provincia di Bergamo

## DELIBERA N. 21

COPIA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: ATTUAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE 18/2019 "MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE" - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ (ARTICOLO 40-BIS, COMMA 1 DELLA L.R. 11/03/2005, N. 12)**

L'anno **duemilaventuno** addì **venticinque** del mese di **marzo** alle ore **20:30 c.c.**, in modalità di videoconferenza, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal Decreto Legislativo n. 267/00, dallo Statuto e dal Regolamento del Consiglio Comunale, vennero oggi convocati in seduta i consiglieri Comunali. All'appello risultano

<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Presente</b>
Cancelli Claudio	Sindaco	Presente
Pulcini Massimo	Vice Sindaco	Presente
Marcassoli Caterina	Consigliere	Presente
Picinali Maria Graziella	Consigliere	Presente
Noris Marina	Consigliere	Presente
Moretti Fabio	Consigliere	Presente
Morotti Sabrina	Consigliere	Presente
Alvino Jennifer	Consigliere	Presente
Ravasio Gianfranco	Consigliere	Presente
Ghilardi Francesco Mario	Consigliere	Presente
Persico Nicola	Consigliere	Presente
Foresti Andrea	Consigliere	Presente
Morlotti Giovanni Franco	Consigliere	Presente
Di Vita Francesca	Consigliere	Presente
Pellicoli Franco	Consigliere	Assente
Pressiani Carlo	Consigliere	Presente
Moioli Fabio	Consigliere	Presente

Totale presenti: 16

Totale assenti: 1

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale dott. Vittorio Carrara il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Claudio Cancelli nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## SETTORE EDILIZIA PRIVATA

**Oggetto: ATTUAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE 18/2019 "MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE" - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ (ARTICOLO 40-BIS, COMMA 1 DELLA L.R. 11/03/2005, N. 12)**

Il sottoscritto, Giovanni Moretti in qualità di Responsabile del SETTORE PROPONENTE, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 22-03-2021

Il Responsabile del Settore  
f.to Giovanni Moretti

Il sottoscritto Laura Dordi, in qualità di Responsabile del SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 22-03-2021

Il Responsabile del Settore  
f.to Laura Dordi

Sono presenti alla seduta gli assessori non consiglieri: sigg.ri Gianni Comotti, Floria Lodetti e Matteo Morbi;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTI** i pareri sopra riportati espressi ai sensi del decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;

**VISTO** il decreto del Sindaco n. 17 del 21/12/2020, di individuazione dei titolari delle posizioni organizzative;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27/01/2021 ad oggetto: "Approvazione bilancio di previsione per il triennio 2021-2023";

**VISTO** il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**RICHIAMATA** la legge regionale n° 12 dell'11 marzo 2005 s.m.i. denominata "Legge per il Governo del Territorio" che ha introdotto il nuovo strumento della pianificazione comunale per i Comuni Lombardi denominato Piano di Governo del Territorio (PGT);

**RICHIAMATA** la Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18, avente per oggetto "*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*", pubblicata sul B.U.R.L. il 29.11.2019, Suppl. n. 48, 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;

**CONSIDERATO** che l'art. 40-bis della LR 12/2005 così come integrata dalla LR 18/2019 prevede quanto segue:

- I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale ed urbanistico-edilizio;
- prima delle deliberazioni, da aggiornare annualmente, il Comune notifica ai sensi del codice di procedura civile ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali,

l'assenza dei presupposti per l'inserimento. La deliberazione attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40;

- la richiesta di piano attuativo, di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere presentati entro tre anni dalla notifica al proprietario;
- se il proprietario non provvede entro tre anni dalla notifica, non può più accedere ai benefici previsti e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici;
- decorso il termine non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici senza presentazione delle richieste o dei titoli, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4;
- decorso infruttuosamente il termine di un anno, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico;
- gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del d.lgs. 42/2004.
- Per gli interventi su immobili dismessi sono previste le seguenti misure di incentivo:
  - Gli interventi sugli immobili usufruiscono di un incremento del 20% dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente
  - Esenzione dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20% si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.
  - È riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5% 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%. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.
  - Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga 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.
  - Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano i medesimi incrementi volumetrici a condizione che, entro tre anni dalla individuazione dell'immobile, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.

**PRESO ATTO** che la legge regionale dello scorso 7 agosto 2020 - "Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali" - ha disposto, in considerazione dell'emergenza COVID in corso, il differimento temporale di alcuni termini temporali originariamente previsti dalla LR n. 18/2019 al 31 dicembre 2020, ulteriormente differiti al 30 aprile 2021;

**CONSIDERATO che:**

- il comune di Nembro con avviso pubblico del 16/04/2020 prot. 5909 ha avviato una procedura partecipativa con la quale si invitavano i soggetti interessati, a vario titolo (proprietari, gestori, concessionari o loro tecnici delegati) a segnalare:
  - o gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, coerentemente con la L.R. 26/11/2019;
  - o gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.
- entro il 01/06/2020 non sono pervenute agli atti segnalazioni da parte dei soggetti interessati;
- in data 12/11/2020 è stato pubblicato un secondo avviso volto alla riapertura dei termini ed alla consultazione preventiva della comunità e degli eventuali operatori privati interessati;

**DATO ATTO** che a seguito dell'avviso pubblico sono pervenute 3 segnalazioni:

n.	Protocollo	Localizzazione	Richiesta
1	Prot. n. 19285 del 30/11/2020	Comparto 6 unità 7 del NAF Fg. 19 Mapp. 247 sub 1-2	Viene proposto il recupero di un edificio che risulta dismesso da molti anni e presenta problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, mediante demolizione e ricostruzione. Per l'intervento è già stata presentata una richiesta di parere preventivo in data 18/11/2020
2	Prot. n. 19321 del 30/11/2020	Ambito extraurbano Mapp. 4396-4111-4054-13703	Viene segnalato che gli immobili sono dismessi da oltre 5 anni, presentano problemi strutturali, causano criticità e degrado ambientale
3	Prot. n. 19325 del 30/11/2020	Ambito extraurbano - Località Trevasco (scheda inventario ST 61) Mapp. 700	Viene segnalato che l'immobile presenta caratteristiche tali da poter essere classificato come edificio dismesso da oltre 5 anni, ai sensi dell'art. 40bis della LR 12/2005

**CONSIDERATO** che l'Amministrazione ha ritenuto opportuno richiedere i seguenti approfondimenti:

- per la segnalazione 1 è stato richiesto il deposito di una valutazione economico-finanziaria e di un cronoprogramma dell'intervento.
- per le segnalazioni 2-3 è stato richiesto il deposito di un approfondimento sull'intervento previsto in relazione alle finalità indicate dalla normativa, indicando anche il cronoprogramma dei lavori ed una valutazione economica.

**PRESO ATTO** che in data 12/03/2021 prot. 2021/0004720 è stata depositata risposta alla richiesta di documentazione integrativa di cui alla segnalazione n. 1 e più precisamente:

- stima della valutazione economico-finanziaria;
- dichiarazione che il proprietario intende ultimare i lavori entro il 31 dicembre 2022 per poter usufruire degli sgravi fiscali tra i quali il superbonus 110% (sia ecobonus che sisma-bonus) che ha validità fino a quella data;

**VALUTATO** voler procedere all'individuazione degli immobili identificati nella segnalazione n. 1 e più precisamente gli immobili catalogati nell'Inventario del Patrimonio Architettonico nel comparto 6, unità di rilevamento 6 e 7, come meglio dettagliato nella relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale;

**VISTA** la documentazione elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale e costituita da:

- relazione di individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità;

**VISTO** il parere espresso da parte della commissione per il Governo del territorio nella seduta del 18/03/2021 (verbale n. 4);

**PRESO ATTO** che gli interventi e le dichiarazioni di voto sono riportanti nella precedente deliberazione.

Dato atto che sono stati effettuati i necessari controlli di regolarità amministrativa e che sussistono i presupposti di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per l'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, così come introdotto dal D.L. n. 174 del 10/10/2012;

Con n. 16 voti favorevoli unanimi, palesemente espressi per alzata di mano da n.16 Consiglieri presenti e votanti:

## **DELIBERA**

1. Di individuare egli immobili identificati nella segnalazione n. 1 e più precisamente gli immobili catalogati nell'Inventario del Patrimonio Architettonico nel comparto 6, unità di rilevamento 6 e 7, come meglio dettagliato nella relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, che anche se non materialmente allegata alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. Di rinviare a propri successivi provvedimenti la definizione di ogni altro ulteriore elemento attuativo di competenza comunale, integrativo ed eventualmente modificativo del presente atto, della citata Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18;
3. Di demandare l'esecuzione del presente provvedimento al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio.

Indi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita la proposta del Presidente di votare per l'immediata esecutività:

Con n. 16 voti favorevoli unanimi

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. 267/00.

Il Sindaco  
f.to Claudio Cancelli

Il Segretario Comunale  
f.to dott. Vittorio Carrara

**COPIA**

## **DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 21 DEL 25-03-2021**

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE** (art. 124, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Certifico io sottoscritto Responsabile del Settore Affari Generali su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 08-04-2021 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi e cioè fino al 23-04-2021

Nembro, li 08-04-2021

Il Responsabile del Settore AA.GG.  
F.to Laura Dordi

### **COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO CONSILIARI** (art. 125, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Si certifica che del presente atto è stata data comunicazione ai Capi Gruppo consiliari in data 08-04-2021

Nembro, li 08-04-2021

Il Responsabile del Settore AA.GG.  
F.to Laura Dordi

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'** (art. 134 D. Leg. 18/8/2000, n. 267 )

Si certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del comma 3 dell'art. 134 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in data 18-04-2021

Nembro, li 18-04-2021

Il Segretario Comunale  
F.to dott. Vittorio Carrara