



Comune di Nembro
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli

- sindaco -

Vittorio Carrara

- segretario comunale -



Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana

Deliberazione di Consiglio Comunale n 21 del 22/03/2021

Individuazione patrimonio edilizio dismesso con criticità

Adempimenti in attuazione alla Legge Regionale 18/19
"Misure di semplificazione e incentivazione
per la rigenerazione urbana e territoriale,
nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente

PROGETTO E COORDINAMENTO

ing. Giovanni Moretti

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Gerolamo Vavassori

urb. Sara Bertuletti

geom. Manuela Seno

08/03/2021



INDICE

1 – Quadro normativo	2
1.2 Adempimenti comunali	4
2 – Iter procedurale	5
3 - Individuazione degli immobili	6

1 – Quadro normativo

Il tema della rigenerazione urbana e territoriale, e con esso il recupero del patrimonio edilizio degradato e sottoutilizzato, è stato introdotto per la prima volta e in parte già affrontato con la stesura originaria della nuova legge urbanistica regionale nel 2005. Il tema, fra i più cruciali per le politiche di governo del territorio e della città contemporanea, è stato in seguito ampliato e approfondito grazie alle più recenti modifiche al quadro normativo regionale, il cui primo passo può essere riconosciuto nell'approvazione della legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", pubblicata sul BURL n. 49, Supplemento, del 1° dicembre 2014.

La L.R. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" ha integrato e modificato la L.R. 12/05 con specifico riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo e alla necessità di orientare, prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, in coerenza sia con la stessa L.R. 12/05 che con la L.R. 31/08 e al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.

Nello specifico l'art. 2, ha introdotto la definizione di rigenerazione urbana come: *l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano* (lettera così sostituita dall'art. 2, comma 1, lettera a), L.R. n. 18 del 2019).

La normativa introdotta con la L.R.18/21019 "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, 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).

Le modifiche alla L.R. n. 12/2005 comprendono oltre alla messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana, in raccordo con la L.R. n. 31/2014, e al riallineamento alle norme statali in materia di edilizia, una serie di disposizioni innovative. Alcune delle disposizioni di cui sopra sono di immediata applicazione all'entrata in vigore della legge mentre altre lo saranno a seguito e per effetto di specifiche determinazioni attuative in capo ai singoli comuni.

L'art. 8 comma 2, lettera e-quinquies della LR 12/2205 prevede che nel Documento di Piano vengano individuati, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, 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 (*lettera così sostituita dall'art. 3, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019*).

L'art. 8-bis prevede che i Comuni, fino all'adeguamento del PGT, debbano procedere all'individuazione dei sopramenzionati ambiti di rigenerazione urbana, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale 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", con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a).

Per le medesime finalità di rigenerazione urbana, l'art. 40 bis della LR 12/05 così integrata "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità", prevede che i comuni individuino, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, gli edifici dismessi da più di cinque anni, aventi qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, artigianale, industriale, commerciale, direzionale, agricola ecc...), che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale ed urbanistico edilizio.

In conformità alla legge urbanistica regionale:

- 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 si prevedono 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 impermeabilizzata 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 avvino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo;

Le disposizioni sopra elencate non si applicano in ogni caso:

- Agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;
- Agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

1.2 Adempimenti comunali

Il quadro attuativo della LR 18/2019 prevede che alcune delle disposizioni si applichino già all'entrata in vigore della legge (14 dicembre 2019), mentre altre potranno divenire pienamente operative a seguito di ulteriori e specifici provvedimenti attuativi della legge, di competenza di Regione Lombardia o dei singoli comuni.

La legge regionale dello scorso 7 agosto 2020 - "Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali" - dispone, in considerazione dell'emergenza COVID in corso, il differimento temporale al 31 dicembre 2020 di alcuni termini temporali originariamente previsti dalla LR n. 18/2019, ulteriormente differiti al 30 aprile 2021, sui quali era già intervenuta con precedenti proroghe la LR n. 4 del 2020.

I provvedimenti comunali, la cui efficacia è stata prorogata al 30 aprile 2021, sono:

- individuazione, con delibera di Consiglio comunale, degli ambiti di rigenerazione, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica (Art. 8 bis, c. 1 della LR 12/2005; art. 3, c. 1, lett. K della LR 18/2019);
- individuazione, con delibera di Consiglio comunale, degli immobili dismessi che causano particolari criticità per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (Art. 40 bis, c.1 della LR 12/2005; art. 4, c. 1 lett. A della LR 18/2019);
- individuazione eventuale, con specifica delibera di Consiglio comunale, degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra - estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7 del 2017 anche ai piani terra - (Art. 8, c. 2 della LR 18/2019);
- per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, individuazione, con delibera di Consiglio comunale, delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis della LR 12/2005 (Art. 4, c. 1 lett. A della LR 18/2019).

Con pubblicazione sul BURL n. 34 del 17 agosto 2020, sono entrate in vigore le deliberazioni di Giunta regionale XI/3508 e XI/3509 del 5 agosto 2020, relative ai criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (di cui all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005) e i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (di cui all'art. 43, comma 2 quinquies della LR 12/2005). A seguito dell'entrata in vigore della LR n. 18/2020, l'efficacia delle deliberazioni è stata sospesa per novanta giorni dalla data di pubblicazione nel BURL delle stesse, per consentire e agevolare le valutazioni di competenza dei comuni, ai fini della relativa applicazione (Art. 28 comma 3), ulteriormente prorogate al 30 aprile 2021 dalla LR 22/2020.

Il comune di Nembro ha ottemperato ai disposti della LR 18/2019 ed in particolare a quanto previsto dagli artt. 11 comma 5 e 43 comma 2-quinquies della LR 12/2005, con le seguenti deliberazioni:

- DCC n. 59 del 16/11/20 “attuazione della Legge di Rigenerazione Urbana e Territoriale 18/2019 – determinazioni in merito all’approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11 comma 5 LR 12/2005)”
- DCC n. 60 del 16/11/20 “attuazione della Legge di Rigenerazione Urbana e Territoriale 18/2019 – determinazioni in merito all’approvazione dei criteri per l’accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2-quinquies LR 12/2005)”

2 – Iter procedurale

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:

- gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, coerentemente con la L.R. 26/11/2019;
- 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.

In considerazione del fatto che, entro il 01 giugno 2020 non sono pervenute agli atti di questo Ente segnalazioni da parte dei soggetti interessati e tenuto conto anche conto che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 22/10/2020 è stato avviato il procedimento della variante n. 3 al PGT 2015, 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.

A seguito di tale coinvolgimento pubblico sono pervenute complessivamente 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

- 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.

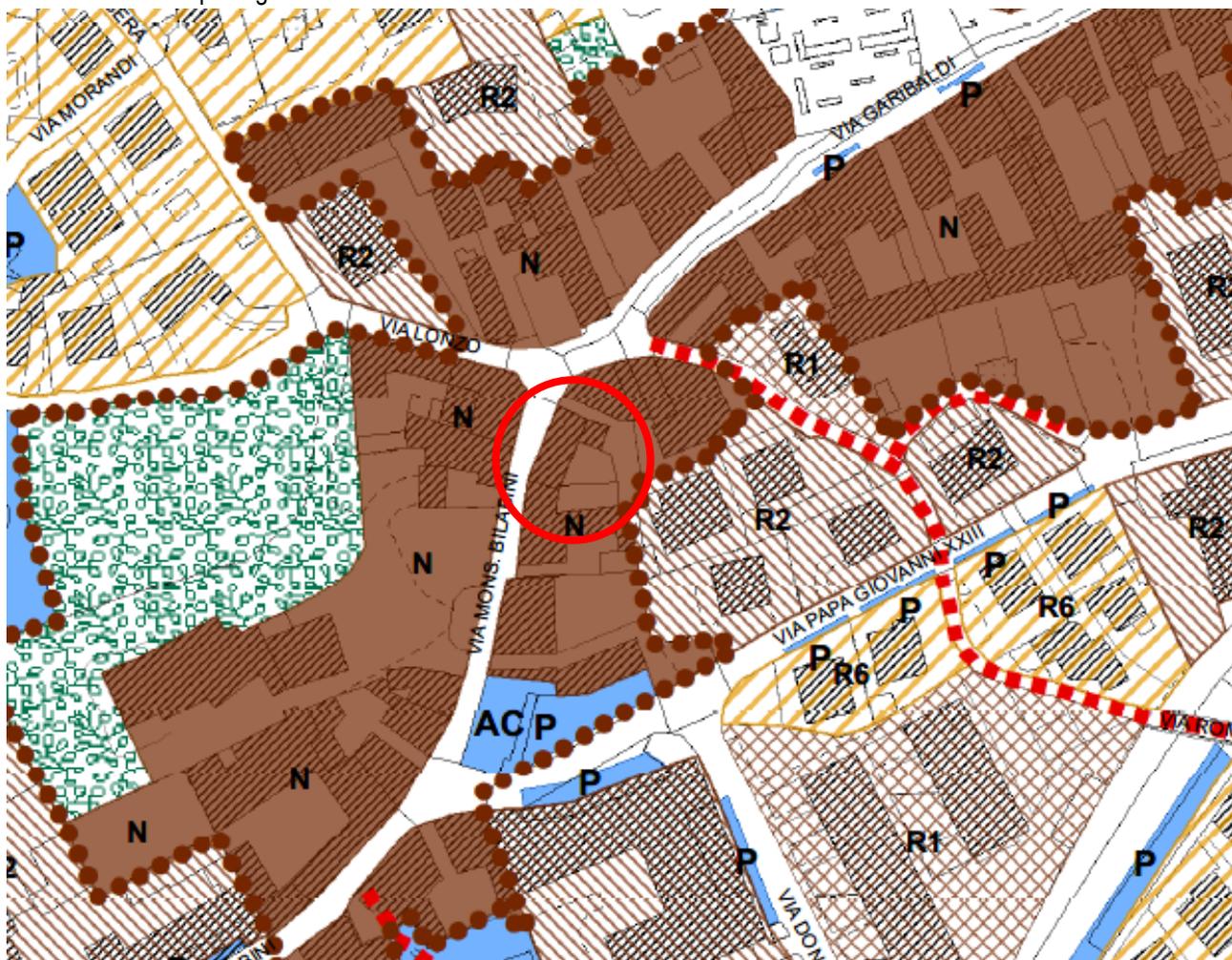
- per le segnalazioni 2-3 è stato richiesto il deposito di un approfondimento sull'intervento previsto in relazione alle finalità indicate dalla normativa, indicando anche il cronoprogramma dei lavori ed una valutazione economica.

In data 15/03/2021 prot. 2021/0004720 è pervenuta un'integrazione alla segnalazione n. 1 volta a comunicare la stima economico-finanziaria dell'intervento e a dichiarare la volontà di ultimare i lavori entro il 31/12/2022 per poter usufruire degli sgravi fiscali ecobonus e sismabonus.

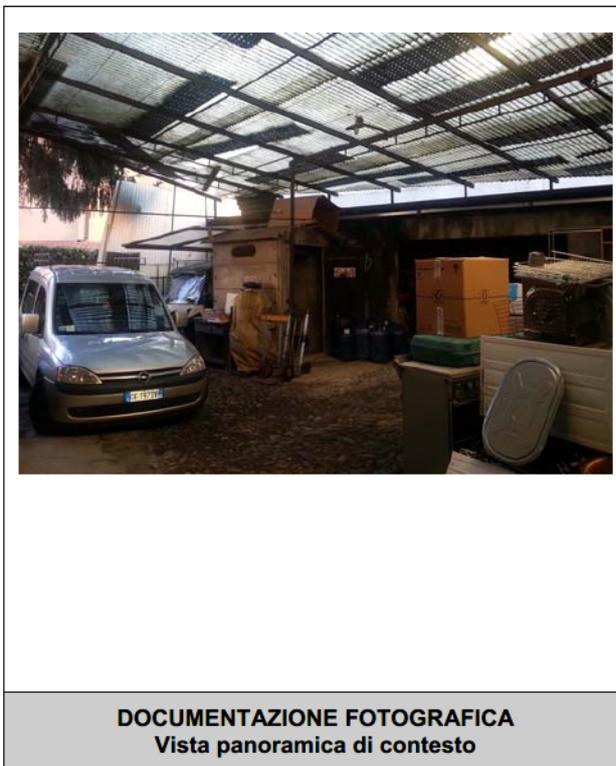
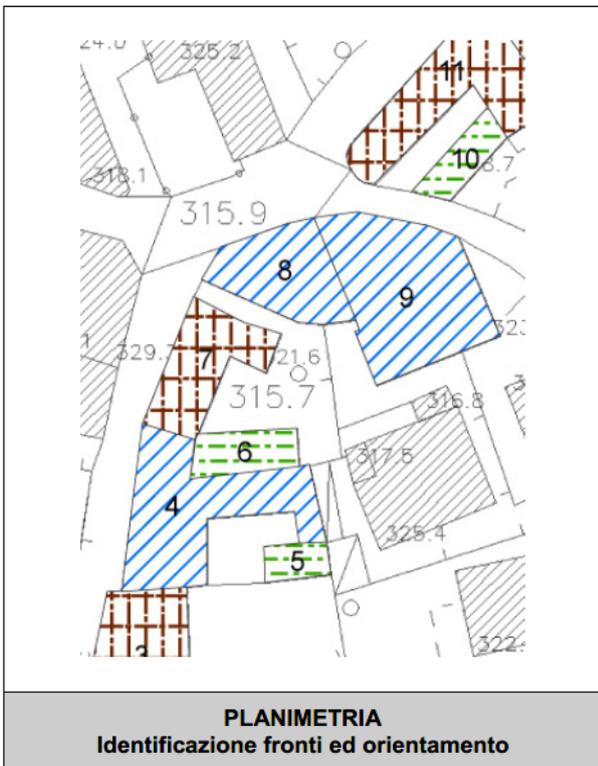
3 - Individuazione degli immobili

A seguito della procedura partecipativa attivata e della documentazione depositata, gli immobili individuati dal Comune di Nembro sono catalogati nell'Inventario del Patrimonio Architettonico nel comparto 6, unità di rilevamento 6 e 7, come meglio dettagliato negli estratti cartografici seguenti.

Estratto PdR05 Capoluogo Ovest



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	COMUNE DI NEMBRO	PIANO DELLE REGOLE
COMPARTO 6		
Inventario del Patrimonio Architettonico	Identificazione dell'Unità di rilevamento n° 6	



GRADO DI INTERVENTO SULL'UNITA'	PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULLA FACCIATA
4	

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA' E SUL CONTESTO
<p>Possibilità di trasposizione volumetrica e riprogettazione globale nell'ottica di riqualificazione e ridestinazione delle sue funzioni congiuntamente all'U.R. n° 7.</p> <p>Il contesto, di natura prevalentemente semplice, caratterizzato da una piccola corte a forma trapezoidale in acciottolato (unico elemento caratteristico), sarà da mantenere nell'ipotesi di interventi minimali di riqualificazione con possibilità di sostituzione e riprogettazione globale per interventi rivolti a sistemazione di tutta l'area di proprietà sulla quale non si escludono possibilità di interventi interrati (autorimesse, magazzini, ecc.).</p>

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	COMUNE DI NEMBRO	PIANO DELLE REGOLE
COMPARTO 6		
Inventario del Patrimonio Architettonico		Identificazione dell'Unità di rilevamento n° 7



PLANIMETRIA
Identificazione fronti ed orientamento



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Vista panoramica di contesto

GRADO DI INTERVENTO SULL'UNITA'	PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULLA FACCIATA
2	

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA' E SUL CONTESTO
<p>Riqualificazione con mantenimento della facciata nella cortina di Via Bilabini e riprogettazione delle facciate interne con il mantenimento prescritto della tipologia caratterizzante (aperture, ballatoi, montanti in legno alla gronda).</p> <p>Il contesto, di natura prevalentemente semplice, caratterizzato da una piccola corte a forma trapezoidale in acciottolato (unico elemento caratteristico), sarà da mantenere nell'ipotesi di interventi minimali di riqualificazione con possibilità di sostituzione e riprogettazione globale per interventi rivolti a sistemazione di tutta l'area di proprietà sulla quale non si escludono possibilità di interventi interrati (autorimesse, magazzini, ecc.).</p>

Documentazione fotografica

Unità di rilevamento 6



Unità di rilevamento 7







