



*Città di Curtatone*

*Provincia di Mantova*

**COPIA**

**DELIBERAZIONE N. 54 DEL 29/12/2020**

PROT. N. 1363

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>OGGETTO:</b>	<b>LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 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 LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 (LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) E AD ALTRE LEGGI REGIONALI” - ADEMPIMENTI COMUNALI, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 11, COMMI 5, 5-TER, 5-QUATER E 43, COMMA 2-QUINQUIES, DELLA L.R. N°12/2005 E S.M.I.</b>
-----------------	--

L'anno **duemilaventi** addì **ventinove** del mese di **Dicembre** alle ore **20:00** nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati in sessione Ordinaria **Pubblica** di **Prima** convocazione i consiglieri comunali. All'appello risultano:

<b>Nominativo</b>	<b>Presente</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Presente</b>
BOTTANI CARLO	Presente	CRIVELLI FEDERICO	Presente
LONGHI FEDERICO	Presente	LOMBARDINI ANDREA	Presente
PANTANI SOFIA	Presente	CORRADINI LUCA	Presente
GELATI LUIGI	Presente	MOLINARI ELENA	Presente
GIOVANNINI ANGELA	Presente	FRANCESCONI GIULIA	Presente
CICOLA CINZIA	Presente	GALLI FRANCESCO	Presente
DE DONNO MARTINA	Presente	MAGNANINI FABRIZIO	Presente
TOTARO MATTEO	Presente	ANDREELLA NICOLA	Presente
MONTAGNANI CLAUDIO	Assente		

**Totale Presenti: 16 - Totale Assenti: 1**

E' altresì presente l'Assessore esterno Pignatti Manuel.

Partecipa all'adunanza con funzioni consultive, referenti, d'assistenza e verbalizzazione (articolo 97, comma 4°, lettera a) del D.L.vo n° 267/2000), Il Segretario Generale Dott. Giuseppe Vaccaro .

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco dà la parola all'Assessore Cicola Cinzia che illustra l'argomento, seguono gli interventi dei vari Consiglieri come riportato nell'allegato a margine del presente atto;

### **Premesso che:**

- il Comune di Curtatone è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 10/12/2010, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°37 del 25/07/2011 ed efficace dal 14/12/2011, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n°50 dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti;
- con deliberazione di Consiglio comunale n°30 del 04/05/2018 è stata disposta la *“Proroga, ai sensi dell’art. 5 della Legge regionale 28 novembre 2014 n°31 e s.m.i., dei termini di validità del Documento di Piano, atto costituente il Piano di Governo del Territorio”*;
- nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T., sono definiti gli indici di edificabilità massimi raggiungibili nelle diverse aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.);

### **Considerato che:**

- la Legge Regionale 26 novembre 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 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”*, in vigore dal 14 dicembre, ha introdotto molti e significativi interventi sulla legislazione regionale in materia edilizia ed in particolare sulla Legge Regionale 11/03/2005, n°12 *“Legge per il governo del territorio”*;
- per facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, la Regione Lombardia con la suddetta legge sulla rigenerazione si è posta l’obiettivo di promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante;
- la L.R. n°18/2019, per favorire gli interventi di rigenerazione e incentivare una più elevata qualità edilizia e ambientale nel recupero del patrimonio edilizio esistente, ha individuato alcune misure di incentivazione: all’art. 11, comma 5, della L.R. n°12/2005 l’incremento dell’indice di edificabilità massimo del P.G.T. (D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 *“Approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”*), e all’art. 43, comma 2-quinquies, la riduzione del contributo di costruzione (D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 *“Approvazione dei criteri per l’accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”*), oltre ad alcune deroghe costruttive, disposte dall’art. 11, comma 5- ter;

### **Preso atto che:**

- la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all’art.11, comma 5, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, incrementa l’Indice di edificabilità massimo previsto dal Piano di Governo del Territorio fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell’articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità elencate nel medesimo art. 11, comma 5;

- la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'art. 11, comma 5-ter, prevede che gli interventi di cui al comma 5 siano realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nel Piano di Governo del Territorio, nel limite del 20 per cento, nonché 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; il medesimo comma prevede, altresì, che i comuni possano escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni derogatorie, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica;
- la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'articolo 11, comma 5-quater, assegna ai comuni la facoltà di escludere, mediante deliberazione consiliare, aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del P.G.T., di cui al comma 5 del medesimo art. 11, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
- ai fini dell'attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19), con D.G.R. n°XI/3508 del 05/08/2020 sono stati approvati i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del P.G.T. (art. 11, comma 5, della L.R. 12/05);
- tale D.G.R. dà facoltà ai comuni di modificare, per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11, le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate nell'Allegato A della D.G.R., che potranno essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%;

#### **Considerato che:**

- le strategie alla base del vigente P.G.T. definiscono, a seguito di un'attenta considerazione delle dinamiche territoriali e dello stato di attuazione del previgente strumento urbanistico generale, indici di edificabilità massimi differenziati per le diverse zone urbanistiche individuate nel tessuto urbano consolidato e modulati da 1,30 mq/mq a 0,20 mq/mq;
- il Documento di Piano del P.G.T. ha effettuato un'approfondita lettura dei valori storico-architettonici e morfologici di tutto il territorio comunale, attribuendo quindi valore ambientale e paesaggistico ad ogni singolo ambito;
- a fronte dell'analisi in termini paesaggistici contenuta nel Documento di Piano, sono state predisposte indicazioni morfologiche e altre idonee prescrizioni, contenute nel Piano delle Regole, al fine di rendere coerenti le trasformazioni del tessuto urbano con i valori paesaggistici ed ambientali evidenziati;

#### **Ritenuto che:**

- l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dalla L.R. n°18/2019 in maniera generalizzata e diffusa rispetto al territorio urbano comunale, in considerazione anche della saturazione dell'indice già raggiunta da parte di diversi interventi presenti nel T.U.C., può incentivare la rigenerazione degli immobili esistenti e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, utili ad elevarne la qualità, l'integrazione sociale, la funzionalità, la sicurezza, le prestazioni ambientali, l'integrazione urbana e con il sistema della mobilità, la sostenibilità ambientale, la fruibilità da parte di categorie deboli e/o protette;
- quanto sopra esposto costituisce il necessario adempimento in termini di orientamento verso un'idonea e armonica trasformazione di ogni singolo ambito del territorio urbano comunale, rendendo opportuna l'applicazione dei disposti normativi, per cui si ritiene di confermare e consentire quanto previsto dall'art. 11, comma 5, della L.R. 12/2005 e dalla D.G.R. n°XI/3508 del 05/08/2020 (Allegato A), in tutto il T.U.C. comunale, al fine di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

con la possibilità di incrementare l'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. fino al 20 per cento;

- in conformità con le suddette argomentazioni, viene confermato quanto disposto dall'art. 11, comma 5-ter della L.R. 12/2005, pertanto gli interventi di cui al comma 5 possono essere realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista dal P.G.T., nel limite del 20 per cento, nonché 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;
- ai sensi dell'art. 11, comma 5-ter, della L.R. n°12/2005, è necessario escludere il nucleo storico di Grazie (tra i Borghi più belli d'Italia), sottoposto a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42 e s.m.i. ed identificato dal vigente P.G.T. come "*Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (TsI)*", dall'applicazione di tutte le sopra citate disposizioni derogatorie;

**Preso atto** altresì che:

- la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'articolo 43, comma 2-quinquies, assegna ai comuni la facoltà di modulare la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità indicate dalla legge;
- ai fini dell'attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19), con D.G.R. n°XI/3509 del 05/08/2020, sono stati approvati i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2 quinquies della L.R. 12/05);
- la stessa D.G.R. prevede che, per ciascuna finalità e criterio, le percentuali indicate nell'Allegato A possono essere modulate dal Comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione - eccezion fatta per la lettera d), j) e k), per le quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5% e 15% e 5% - ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A; è quindi facoltà del Comune modulare le percentuali secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese;

**Ritenuto** pertanto che:

- allo scopo di promuovere interventi di alta qualità sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità previste dalle disposizioni regionali, è opportuno prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione caratterizzati da elevati standard qualitativi edilizi e ambientali, comunque superiori a eventuali requisiti di legge;
- la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, tuttavia, genererebbe criticità rispetto alla possibilità, da parte del Comune, di garantire i servizi primari ed efficaci agli interventi anche di rigenerazione urbana, a fronte di una significativa diminuzione degli introiti derivanti dagli interventi edilizi, aggiuntiva alle consistenti riduzioni già applicate e previste dal comma 8 dell'art. 44, dal comma 6 dell'art. 48, dal comma 2-quater dell'art. 43 della L.R. N°12/2005;
- in conformità con le suddette argomentazioni, si conferma la possibilità, a titolo di incentivo, di ridurre il contributo di costruzione per gli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, prevedendo, tuttavia, con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge, una diminuzione del 50 per cento da applicare a tutte le riduzioni del contributo di costruzione

per ogni finalità e criterio indicati nell'Allegato A della D.G.R. n°XI/3509 del 05/08/2020, fatta eccezione per la finalità j) per la quale viene garantita la percentuale di riduzione minima del 15%;

#### **Visti e richiamati:**

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12 e s.m.i., “Legge per il governo del territorio”;
- la Legge Regionale 26 novembre 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 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”;
- la D.G.R. n°3508 del 5 agosto 2020 “Approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”;
- la D.G.R. n°3509 del 5 agosto 2020 “Approvazione dei criteri per l’accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”;
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18/08/2000, n°267, in data 22/12/2020 dal Responsabile del Settore sulla regolarità tecnica e contabile;
- il Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267;
- l’art. 134, comma 4°, del citato D.Lgs. n°267/2000;

Il Sindaco, dopo aver constatato definitivamente che non vi è alcun Consigliere che desideri intervenire, passa alla votazione;

Presenti e votanti n° 15 Consiglieri, oltre il Sindaco, su n°16 assegnati al Comune, con voti favorevoli n° 16, contrari n° 0 ed astenuti n° 0, espressi nei modi e forme di legge,

#### **DELIBERA**

1. Di confermare e consentire quanto disposto dall’art. 11, comma 5, della L.R. n°12/2005 e dalla D.G.R. n°XI/3508 del 05/08/2020 (Allegato A), su tutto il territorio comunale, al fine di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel tessuto urbano consolidato comunale, con la possibilità di incrementare l'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. fino al 20 per cento;
2. Di confermare quanto disposto dall’art. 11, comma 5-ter, per cui gli interventi previsti al comma 5 potranno essere realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista dal P.G.T., nel limite del 20 per cento, nonché 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;
3. Ai sensi dell’art. 11, comma 5-ter della L.R. n°12/2005, di escludere il nucleo storico di Grazie (tra i Borghi più belli d’Italia), sottoposto a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42 e

s.m.i. ed identificato dal vigente P.G.T. come “*Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato (TsI)*”, dall’applicazione di tutte le disposizioni derogatorie indicate dallo stesso art. 11, comma 5-ter;

4. Di confermare, per le argomentazioni riportate in premessa, la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, prevedendo, tuttavia, con l’applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge, una diminuzione del 50 per cento da applicare a tutte le riduzioni del contributo di costruzione per ogni finalità e criterio indicati nell’Allegato A della D.G.R. n°XI/3509 del 05/08/2020, fatta eccezione per la finalità j) per la quale viene garantita la percentuale di riduzione minima del 15%;
5. Di dare atto che, in tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell’art. 11, comma 5, della L.R. n°12/2005 (incremento indice di edificabilità) che nell’art. 43, comma 2-quinquies (riduzione contributo di costruzione), le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento;
6. Ai sensi della D.G.R. n°XI/3944 del 30/11/2020 “Approvazione dei criteri per l’emanazione del bando “*Interventi finalizzati all’avvio di processi di rigenerazione urbana*”, di confermare, per almeno tre anni, i criteri di riduzione del contributo di costruzione, approvati con la presente deliberazione;
7. Data l’urgenza, con separata votazione espressa con n° 16 voti favorevoli, n° 0 voti contrari e n° 0 voti astenuti, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4°, del Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.vo 18/08/2000, n°267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco  
F.to Carlo Bottani

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

---

**PARERI ESPRESSI**

Si certifica la regolarità tecnica – art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
F.to Graziella Trippini

---

Si certifica la regolarità contabile - art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONIMICO FINANZIARIA  
F.to Elena Doda

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 23/01/2021 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'articolo 124, comma 1°, del D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

**Il Vice Segretario**  
F.to dott. Luca Zanetti

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 02/02/2021 .**

<A> ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<B> ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<C> pubblicazione all'Albo Pretorio dal 23/01/2021 al 07/02/2021 senza reclami.

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Il Responsabile dell'Area Amministrativa  
dott. Luca Zanetti