



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

COPIA

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 24 DEL 11/02/2021

PROT. N. 3697

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CONSULTAZIONE PREVENTIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE SUL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA' E SUGLI EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI – MISURE DI INCENTIVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 8-BIS, 40-BIS E 40-TER DELLA LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N°12
-----------------	--

L'anno duemilaventuno addì undici del mese di Febbraio alle ore 18:00 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

Nominativo	Funzione	Presente
BOTTANI CARLO	Sindaco	SI
LONGHI FEDERICO	Vice Sindaco	SI
GELATI LUIGI	Assessore	SI
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
PIGNATTI MANUEL	Assessore	SI

Totale Presenti: 6 - Totale Assenti: 0

Partecipa all'adunanza Il Vice Segretario dott. Luca Zanetti il quale provvede alla redazione del presente verbale

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

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*";

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, modificando la L.R. n°12/2005 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: l'art. 8-bis promuove l'individuazione degli ambiti di rigenerazione, l'art. 40-bis promuove gli interventi sugli immobili dismessi con criticità e l'art. 40-ter promuove l'intervento sugli edifici rurali dismessi o abbandonati;

Preso atto che:

- la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'art. 8-bis "*Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*":
 - ha inserito la possibilità per i Comuni di individuare nel periodo transitorio, fino all'adeguamento dei Piani di Governo del Territorio (P.G.T.), a valle dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e dell'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), gli ambiti di cui all'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies). Per tali ambiti, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T, possono essere avviati processi di rigenerazione urbana, attraverso azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti, di incentivazione degli interventi di elevata qualità ambientale, di valorizzazione e sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, di consenso agli usi temporanei, di sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;
 - a seguito dell'individuazione degli ambiti, mediante specifica deliberazione di Consiglio Comunale, la Regione può riconoscere premialità agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore;
- la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'art. 40-bis "*Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità*":

- per le medesime finalità di rigenerazione, prevede che i Comuni individuino gli immobili dismessi da oltre cinque anni, di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, produttiva, direzionale, commerciale, etc.) che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, precisando che i suddetti immobili non devono essere stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo (ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria) e non devono essere situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
 - per gli immobili individuati, sono previsti incentivi sugli interventi edilizi (*“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 quello sui requisiti igienico-sanitari”*) ed obblighi temporali per attivare i procedimenti di recupero come meglio precisato ai commi dal 4 all'11-bis, i cui contenuti si intendono qui integralmente richiamati;
 - l'individuazione degli immobili dismessi, mediante approvazione di successiva deliberazione di Consiglio Comunale, da facoltà ai Comuni, in caso di mancato rispetto dei termini, di ingiungere ai proprietari la demolizione degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili e in caso di inerzia di provvedere in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà;
- la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'articolo 40-ter *“Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati”*:
- per le medesime finalità di rigenerazione, prevede per gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, individuati dal P.G.T., ovvero mediante perizia, che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, il recupero e l'uso anche diverso da quello agricolo;
 - per gli interventi di recupero è previsto il rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché gli edifici non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;

Considerato che l'Amministrazione comunale intende:

- promuovere ulteriori azioni indirizzate a favorire leve per gli operatori economici interessati ad attuare obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale;
- utilizzare ogni strumento legislativo messo a disposizione per raggiungere le finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana e territoriale del territorio comunale;
- in attuazione della L.R. n°18/2019 individuare, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva dei proprietari interessati o loro delegati, gli ambiti di rigenerazione urbana/ territoriale e, sulla base di segnalazioni motivate e documentate, gli immobili ed ambiti interessati al recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità;
- favorire l'individuazione degli immobili agricoli dismessi o abbandonati mediante segnalazione della cittadinanza o proposta di intervento degli aventi titolo, in considerazione delle caratteristiche del territorio comunale particolarmente declinato all'attività agricola;

Dato atto che, tramite successiva deliberazione di Consiglio Comunale, saranno individuati:

- gli ambiti della rigenerazione urbana e/o territoriale, ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. n°12/2005;

- gli immobili dismessi da oltre cinque anni, di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, produttiva, direzionale, commerciale, etc.) che causino particolari criticità (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) con le caratteristiche ed i requisiti sopraindicati, ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n°12/2005;
- gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, da oltre tre anni, ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. n°12/2005;
- per quanto possibile, ulteriori criteri volti a dare indicazioni operative per attuare gli interventi di rigenerazione, prevedendo azioni premianti per gli operatori che attueranno interventi in conformità a quanto previsto dalla L.R. n°18/2019;

Considerato che:

- la citata preventiva consultazione pubblica, utile per individuare in modo più efficace ed efficiente gli ambiti di rigenerazione, il patrimonio edilizio dismesso con criticità e gli edifici rurali dismessi o abbandonati, possa avvenire tramite i consueti canali a disposizione dell'Amministrazione comunale per dare diffusione e raggiungere tutti i potenziali interessati;
- ai fini di dare concreta attuazione a quanto sopra esposto, dovrà essere predisposto uno specifico avviso pubblico, con cui saranno invitati i proprietari delle aree ed edifici aventi le caratteristiche già indicate a comunicare la propria intenzione ad essere inseriti nelle individuazioni e determinazioni di cui agli artt. 8-bis, 40-bis, 40-ter della L.R. n°12/2005;
- è interesse dell'Amministrazione comunale dare concreta attuazione alle azioni di semplificazione ed incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente, introdotte dalla L.R. n°18/2019, che si affiancheranno alle azioni già messe in atto dall'Amministrazione;

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*";
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18/08/2000, n°267, in data 10/02/2021 dal Responsabile di Settore sulla regolarità tecnica;
- 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;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di avviare il procedimento di consultazione pubblica preventiva, rivolta ai proprietari di aree di rigenerazione e/o di edifici dismessi, al fine di procedere all'individuazione:
 - gli ambiti della rigenerazione urbana e/o territoriale, ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. n°12/2005;
 - gli immobili dismessi da oltre cinque anni, di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, produttiva, direzionale, commerciale, etc.) che causino particolari criticità (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) con le caratteristiche ed i requisiti sopraindicati, ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n°12/2005;
 - gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, da oltre tre anni, ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. n°12/2005;

3. Di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia privata della predisposizione di idonei Avvisi pubblici, che saranno pubblicati all'Albo Pretorio comunale, sul sito internet comunale e su ogni altro canale di comunicazione, al fine di garantire la massima partecipazione dei proprietari interessati o loro delegati;

4. Di stabilire che il termine entro il quale possano essere presentate le segnalazioni e le proposte, da parte dei proprietari interessati o loro delegati, è fissato in 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione dell'Avviso, al fine di consentire un'accurata analisi della documentazione presentata, la successiva individuazione delle aree e degli edifici dismessi ed infine l'approvazione con deliberazioni di Consiglio Comunale delle individuazioni e dei criteri di attuazioni, nonché delle azioni di semplificazione ed incentivazione, in attuazione degli artt. 8-bis, 40-bis e 40-ter della L.R. n°12/2005;

5. Data l'urgenza, con separata ed unanime votazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D.Lgs. 18/08/2000, n°267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
F.to Carlo Bottani

Il Vice Segretario
F.to dott. Luca Zanetti

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

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 12/02/2021 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ed è stata contestualmente inclusa nell'elenco inviato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'articolo 125 – del T.U. dell'Ordinamento degli EE.LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

Il Vice Segretario
F.to dott. Luca Zanetti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione é divenuta esecutiva il 22/02/2021 :

<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.

 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 12/02/2021 al 27/02/2021 senza reclami.

Il Vice Segretario
F.to dott. Luca Zanetti

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

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
dott. Luca Zanetti