



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

DELIBERAZIONE N. 84 DEL 22/12/2020

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L.R. 18/2019) - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ (L.R. 12/2005, ART. 40-BIS, C. 1) -INDIVIDUAZIONE AMBITI DEL TERRITORIO AI QUALI NON SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMI 5 E 10 DELL'ART. 40-BIS DELLA L.R. 12/2005, IN RELAZIONE A MOTIVATE RAGIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA (L.R. 12/2005, ART. 40-BIS, C.1

L'anno **duemilaventi**, addì ventidue del mese di Dicembre con inizio della seduta pubblica in prima convocazione alle ore **18:30**, in modalità videoconferenza, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalle norme di legge e regolamentari, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

COGNOME NOME	P	A	COGNOME NOME	P	A
DAMIOLINI AGOSTINO	SI		PEDRALI PAOLA	SI	
LAZZARI GUIDO	SI		MANENTI CLAUDIO	SI	
GUERINI LUCA	SI		VACCARI ERIKA	SI	
MICHELI MATTEO	SI		TRONCATTI DOMENICA	SI	
FERLINGHETTI DEA	SI		BOSIO ENRICO	SI	
ZANETTI GIULIO	SI		CITRON GIULIA	SI	
PICCIOLI BETTINA	SI		ZANARDELLI SABRINA	SI	
BONFADELLI ROBERTO	SI		PASCALE MICHELE	SI	
FERRARI STEFANO	SI				

PRESENTI: 17 ASSENTI: 0

Assiste l'adunanza Il Segretario Generale **Dott.ssa Mattia Manganaro** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il signor **Giulio Zanetti** nella sua qualità di Presidente del Consiglio, e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L.R. 18/2019) - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ (L.R. 12/2005, ART. 40-BIS, C. 1) -INDIVIDUAZIONE AMBITI DEL TERRITORIO AI QUALI NON SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMI 5 E 10 DELL'ART. 40-BIS DELLA L.R. 12/2005, IN RELAZIONE A MOTIVATE RAGIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA (L.R. 12/2005, ART. 40-BIS, C.1

Proposta di Consiglio N 99

PREMESSO CHE:

- il Comune di Concesio è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 25 luglio 2009 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 21 del 26 maggio 2010;
- il PGT è stato oggetto di prima variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 21 luglio 2011 e divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 44 del 09 novembre 2011;
- il PGT è stato oggetto di seconda variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n°33 del 17 giugno 2017 e divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.36 del 06 settembre 2017;
- con deliberazione di C.C. n. 13 del 26 febbraio 2019 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 5 comma 5 della l.r. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della l.r. 16/2017.
- con deliberazione n. 12 del 28 gennaio 2020, è stato avviato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, commi 2 e 13 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., procedimento di Variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);

VISTA

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii. "Legge per il governo del territorio";
- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 e ss.mm.ii. "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato";
- la Legge Regionale del 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";
- la Legge Regionale 7 agosto 2020, n. 18 "Assestamento al bilancio 2020 - 2022 con modifiche di leggi regionali".

RICHIAMATI

l'art. 40-bis della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, il quale al comma 1 prevede che *i comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano 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



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

- degrado ambientale
- urbanistico-edilizio

il comma 2 dell'Art. 40 – bis della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, il quale stabilisce che i comuni, prima delle deliberazioni di cui al comma 1, da aggiornare annualmente, notificano 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 della Giunta Comunale n. 96 del 11/06/2020, con la quale è stato dato avvio ad un'indagine conoscitiva del patrimonio edilizio cittadino in stato di mancato utilizzo e/o abbandono per favorirne il riuso;

l'avviso pubblico finalizzato alla segnalazione da parte dei privati della presenza sul territorio comunale di immobili dismessi da oltre cinque anni che causano criticità, pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale comunale dal 16/06/2020 al 16/07/2020, quale prima azione di consultazione preventiva finalizzata a raccogliere segnalazioni motivate e documentate utili all'individuazione degli immobili in oggetto;

PREMESSO CHE ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019:

- la deliberazione di individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità attesta l'interesse pubblico al recupero degli immobili individuati, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40, il quale prevede che gli interventi edilizi possono essere realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze, nonché le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari;
- gli interventi sugli immobili dismessi con criticità usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente;
- gli interventi sugli immobili dismessi con criticità usufruiscono di un eventuale ulteriore 5 per cento gli interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di superficie lorda realizzata, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento;
- gli interventi sugli immobili dismessi con criticità sono esonerati 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 in oggetto, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata.

DATO ATTO

- che la disciplina dell'art. 40-bis si applica anche agli immobili non individuati dalla deliberazione di cui sopra per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti di degrado elencati, mediante prova documentale e/o fotografica;
- che la disciplina dell'art. 40-bis comma 1 della L.R. 12/2005 prevede che i Comuni, mediante motivata deliberazione consigliare, possano individuare ambiti ai quali non si



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica.

CONSIDERATO

- che a seguito dell'avviso pubblico finalizzato alla segnalazione da parte dei privati della presenza sul territorio comunale di immobili dismessi da oltre cinque anni che causano criticità, pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale comunale dal 16/06/2020 al 16/07/2020, non sono pervenute segnalazioni riguardanti edifici dismessi da più di cinque anni che presentano criticità entro il termine stabilito del 16/07/2020;
- che l'Amministrazione con deliberazione di Giunta comunale n. 12 del 28 gennaio 2020, ha avviato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, commi 2 e 13 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., procedimento di Variante generale al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT); che a tal fine è stato affidato allo Studio Associato Planum di Cadenelli Consuelo e Loda Alessio, con sede in Vobarno, specifico incarico professionale per la redazione della Variante al P.G.T. vigente

VALUTATO

- 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;
- che è altresì necessario ponderare adeguatamente gli incentivi volumetrici e derogatori degli interventi e gli interessi di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesistico ambientale proprio del territorio di Concesio;

RITENUTO OPPORTUNO CHE le indagini territoriali e le conseguenti scelte di indirizzo urbanistico richieste da Regione Lombardia al fine dell'individuazione degli immobili dismessi che causano criticità e degli ambiti esclusi dalle disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'art. 40bis della LR 12/2005 siano allineate con i contenuti della suddetta variante generale al P.G.T. in corso di stesura;

RITENUTO infine, in assenza di specifiche segnalazioni da parte dei privati, di non poter individuare gli edifici di cui all'art. 40 bis, comma 1 della L.R. 12/2005;

CONSIDERATO che il vigente Piano di Governo del Territorio individua già, tra le altre, le seguenti zone urbanistiche sottoposte a particolari tutele paesaggistico-ambientali:

- **N.A.F.** Nuclei di antica formazione – art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- **R2** – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione - art. 27 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- **R3** – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica - art. 28 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- **VUS** – Verde urbano di salvaguardia - art. 31 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- **RU** – Ambiti di riqualificazione urbana - art. 40 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- **AAS** – Aree agricole di salvaguardia – art. 43 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- **AS** – Aree agricole di salvaguardia – art. 44 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

delle Regole;

- **AM** – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica - art. 45 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- **ANT** – Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica - art. 46 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

RITENUTO di escludere dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 5 e 10 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005, per motivate ragioni di tutela paesaggistica, le aree e gli immobili individuati nelle zone urbanistiche sopra richiamate;

RITENUTO altresì di escludere dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 5 e 10 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005, per le medesime motivazioni di tutela, anche tutte le aree e gli immobili del territorio ricadenti in zona soggetta a vincolo idrogeologico e tutte le aree e gli immobili del territorio comunale soggette a tutela ambientale così individuate:

- ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del Decreto Legislativo 42/2004– *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. m) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone di interesse archeologico*
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. g) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone boscate*
- ai sensi dell'art. 17 PTPR - *Ambiti di elevata naturalità*

PROPONE CHE IL CONSIGLIO ADOTTI LA SEGUENTE DECISIONE

1. DI APPROVARE i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. DI non procedere all'individuazione degli edifici di cui all'art. 40 bis, comma 1 della L.R. 12/2005 in assenza di specifiche segnalazioni;
3. DI ESCLUDERE dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 5 e 10 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005, per motivate ragioni di tutela paesaggistica, le aree e gli immobili ricadenti nelle seguenti zone urbanistiche del PGT vigente:
 - **N.A.F.** Nuclei di antica formazione – art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
 - **R2** – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituente occlusione dei nuclei di antica formazione - art. 27 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
 - **R3** – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica - art. 28 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
 - **VUS** – Verde urbano di salvaguardia - art. 31 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
 - **RU** – Ambiti di riqualificazione urbana - art. 40 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
 - **AAS** – Aree agricole di salvaguardia – art. 43 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
 - **AS** – Aree agricole di salvaguardia – art. 44 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
 - **AM** – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica - art. 45 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

- **ANT** – Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica - art. 46 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

nonché tutte le aree e gli immobili del territorio ricadenti in zona soggetta a vincolo idrogeologico e a tutela ambientale così individuate:

- ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del Decreto Legislativo 42/2004– *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*;
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. m) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone di interesse archeologico*;
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. g) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone boscate*
- ai sensi dell'art. 17 PTPR - *Ambiti di elevata naturalità*;

4. di dare atto, altresì, che Responsabile del procedimento è la Responsabile del Settore Tecnico Arch. Flavia Gusberti, alla quale compete l'adozione dei necessari e conseguenti adempimenti;
5. di dare altresì atto, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 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 Tribunale Amministrativo Regionale 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 on line.



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L.R. 18/2019) - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ (L.R. 12/2005, ART. 40-BIS, C. 1) -INDIVIDUAZIONE AMBITI DEL TERRITORIO AI QUALI NON SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMI 5 E 10 DELL'ART. 40-BIS DELLA L.R. 12/2005, IN RELAZIONE A MOTIVATE RAGIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA (L.R. 12/2005, ART. 40-BIS, C.1

Il Presidente Giulio Zanetti concede la parola al Sindaco Agostino Damiolini che introduce l'argomento in oggetto;

E' presente l'Arch. Alessio Loda che illustra gli aspetti tecnici della proposta;

Al dibattito intervengono i Consiglieri: Michele Pascale e Domenica Troncatti;

Si allega il file audio della seduta per farne parte integrante di questo atto.

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la proposta di deliberazione sopra riportata;

DATO ATTO che sulla proposta di deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi degli artt. 49 e 147 - bis del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

CON VOTI favorevoli 12, astenuti 5: Troncatti Domenica, Bosio Enrico, Zanardelli Sabrina, Giulia Citron e Michele Pascale; espressi per alzata di mano da 17 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di approvare integralmente la proposta n. 99, che viene inserita in questo atto come parte costitutiva del medesimo.

Successivamente, tenuto conto dell'urgenza di provvedere,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON VOTI unanimi favorevoli legalmente resi, espressi per alzata di mano da 17 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Deliberazione di C.C. N° 84 del 22/12/2020 , letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Giulio Zanetti

Atto firmato digitalmente

Il Segretario Generale

Dott.ssa Mattia Manganaro

Atto firmato digitalmente