



Comune di Casatenovo

Provincia di Lecco



Relazione tecnico illustrativa

sugli adempimenti comunali per l'applicazione degli incentivi previsti da:

- *d.g.r. XI/3508 del 5/08/2020 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).*
- *d.g.r. XI/3509 del 5/08/2020 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).*



Ottobre 2020

PREMESSA

La Regione Lombardia ha avviato un percorso politico e legislativo finalizzato alla riduzione del consumo di suolo agricolo e naturale, ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. In linea con i principi di sostenibilità dettati dalla Comunità Europea, il Consiglio Regionale approva nel novembre 2014 la Legge Regionale n. 31 del 2014 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato”*. La legge fissa un pilastro fondamentale per raggiungere l’obiettivo Comunitario del “consumo di suolo zero” al 2050. Dal 2014 si avvia un percorso di adeguamento della strumentazione urbanistica Regionale, Provinciale e Comunale ai principi di riduzione di consumo di suolo. Tale processo ha imposto una significativa svolta alle politiche di gestione urbanistica del territorio Regionale.

Un secondo passaggio normativo fondamentale è l’emanazione della Legge Regionale n. 18 del novembre 2019, titolata *“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 il suddetto disposto normativo Regione vuole facilitare e rendere più convenienti economicamente 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. Questo è l’obiettivo della legge sulla rigenerazione, che punta a 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.

Cosa si intende con “rigenerazione urbana” - art. 2 L.R. 18/2019:

***rigenerazione urbana:** 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.*

Incentivi ed adempimenti comunali per l’applicazione della L.R. n. 18 del 2019

Le modifiche introdotte 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 (14 dicembre 2019) mentre altre lo saranno a seguito e per effetto di specifiche determinazioni attuative previste dalla legge in capo a Regione Lombardia e **o ai singoli comuni.**

I Consigli Comunali sono chiamati a deliberare entro il 14 novembre 2020 sull'eventuale esclusione (totale o parziale) di applicabilità di due misure di incentivazione introdotte dalla legge 18/2019, i cui criteri e modalità di attuazione sono stati definiti con specifiche Delibere di Giunta Regionale (d.g.r.), tali incentivi sono:

- **Incremento fino al 20%** dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano le seguenti finalità di elevata qualità edilizia e ambientale.– *d.g.r. XI/3508 del 5/08/2020 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).*
- **Riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione** per interventi che promuovono l'efficientamento energetico, l'applicazione del principio di invarianza idraulica e la sicurezza dal rischio sismico e dalle esondazioni, la riqualificazione paesaggistica, la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione), la mobilità sostenibile, il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere. - *d.g.r. XI/3509 del 5/08/2020 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).*

Le due misure di incentivazione sopra descritte si applicano all'intero tessuto urbano consolidato, indipendentemente dall'individuazione di aree dismesse o sottoutilizzate. Le misure sono atte ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi del comma 5 quinquies dell'art. 11 della l.r. 12/2005 sono "esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita" come definite dal D.lgs. n. 114/1998 e successive modifiche.

Regione individua nelle rispettive d.g.r. una serie di finalità da perseguire per poter accedere agli incentivi che possono essere riassunte nel seguente elenco:

- realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;
- sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni;
- demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e idrogeologico;
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche;

- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico;
- demolizione di opere edilizie incongrue;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità;
- recupero dei rifiuti demolizione e utilizzo di materiali di recupero da rifiuti;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione);
- interventi di chiusura dei vani per il risparmio energetico;
- sistemi integrati di sicurezza per i rischi di cantiere;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Ciascuna finalità sopra elencata porta con sé un valore incentivante espresso in termini percentuali, sia per l'aumento dell'indice edificatorio, che per la riduzione del contributo di costruzione.

Specifiche e deroghe per l'incentivo fino al 20% dell'indice di edificabilità

L'accesso agli incentivi deve avvenire all'interno di un procedimento edilizio. Sarà dimensionato in base all'attuazione combinata dei punti sopra elencati e nelle modalità contenute nelle specifiche delibere regionali. Si acquisiranno così quote di diritti edificatori fino ad un massimo del 20% della capacità edificatoria normata dal PGT per l'ambito di appartenenza dell'immobile.

Per l'utilizzo degli incrementi volumetrici è consentita:

- la deroga all'altezza massima prevista nei PGT (nel limite del 20%),
- la deroga alle norme quantitative, morfologiche,
- la deroga sulle tipologie di intervento
- la deroga sulle distanze previste dai PGT e ai regolamenti comunali, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari.

Ai Comuni viene lasciata la facoltà di escludere, per specifiche esigenze di tutela paesaggistica, eventuali aree o singoli immobili dalle deroghe. Si specifica che per comune di Casatenovo resta invariato il rispetto del vincolo paesaggistico insistente sull'intero territorio comunale ai sensi del D.lgs 42/2004 e la necessità di ottenere le relative autorizzazioni paesaggistiche dalla Soprintendenza.

Per i Comuni sopra i 5.000 abitanti i diritti edificatori derivanti dagli incrementi sono sempre commerciabili. Viene prevista anche la possibilità di perequazione intercomunale. I volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza

sismica, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali; in alternativa, è prevista la deroga all'altezza massima prevista nei PGT nel limite del 10%.

Sono sempre fatte salve eventuali eccezioni stabilite da normative di dettaglio del PGT, tra le quali per esempio le modalità di intervento sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione.

Specifiche per la riduzione del contributo costo di costruzione

La riduzione del contributo di costruzione di cui ai presenti criteri si somma ad ulteriori riduzioni previste, in materia, dalla l.r. 12/05, nei seguenti casi di applicazione:

- al comma 8 art. 44 *(per interventi di ristrutturazione edilizia gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per la nuova costruzione ridotti del 60%)*;
- al comma 6 art. 48 *(per interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni)*;
- al comma 2 quater, art. 43. *Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento*

La somma di tali incentivi non è invece ammessa, ai sensi dell'art. 40 ter, comma 5, per gli interventi di recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono dall'uso agricolo esistenti. In tal caso il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento e non è consentita l'applicazione ai medesimi interventi delle ulteriori riduzioni previste dalla stessa l.r. 12/05. Nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 40 ter, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.

Asseverazione delle caratteristiche dell'intervento da parte del progettista

L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT e/o alla riduzione del contributo costo di costruzione deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste.

A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

Rinnovo annuale della delibera di esclusione di applicazione dell'incremento degli indici di edificabilità

Come previsto dall'art. 9, comma 6, della l.r. 18/2019, l'eventuale deliberazione assunta dai comuni ai sensi del comma 5 quater deve essere trasmessa, con cadenza annuale (entro il 31 gennaio) alla Direzione generale regionale competente (oggi D.G. Territorio e protezione civile), adempimento che vale anche per l'eventuale deliberazione ai sensi del comma 5 ter, richiamata al paragrafo 3.1.

Comune di Casatenovo: esclusioni o rimodulazioni dei criteri di applicabilità degli incentivi

L'amministrazione comunale di Casatenovo, in merito alla possibilità di escludere l'applicazione degli incentivi descritti nella presente relazione ha adottato le seguenti strategie.

Incremento del 20% degli indici edificatori

In relazione alla tabella allegata alla *d.g.r. XI/3508 del 5/08/2020*, finalità al punto "A": realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi) **è esclusa dalla disponibilità dell'incentivo** la zona urbanistica "BD – Insediamenti specialistici per attività produttive", così come definita all'art 38 delle vigenti NTA del PGT.

In relazione alla tabella allegata alla *d.g.r. XI/3508 del 5/08/2020*, finalità al punto "K": interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio; **sono escluse dalla disponibilità dell'incentivo** le zone urbanistiche "A1 - Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione, A2 – Ville con parchi di interesse storico – monumentale, A3 – Ville con giardini di interesse ambientale", così come definita agli art 31, 32 e 33 delle vigenti NTA del PGT.

Riduzione del contributo di costruzione

In relazione alla tabella allegata alla *d.g.r. XI/3509 del 5/08/2020*, **non si applicano esclusioni** ai criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione, prevedendone la possibilità di attuazione sull'intero territorio comunale, nelle modalità previste dalla vigente normativa.

Ottobre 2020

P.T. Lorenzo Coppa

