



# Comune di Casatenovo

Provincia di Lecco



## **Relazione tecnico illustrativa**

sugli adempimenti comunali per l'applicazione della L.R. 18/2019 "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":

**Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, ai sensi dell'art. 8bis della LR 12/05 e s.m.i., nel rispetto del PGT vigente"**



Aprile 2021

Studio Coppa  
governo integrato del territorio



## 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.*

Gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale di cui all’articolo 8, comma 2, lett. e quinquies) della L.R. 12/2005 debbono essere individuati con deliberazione del Consiglio comunale secondo quanto stabilito dall’articolo 8 bis della legge sul governo del territorio.

Tale norma, inserita nell’articolo della L.R. 12/2005 ad opera dell’articolo 3 della L.R. 18/2019 e rubricata “Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale”, al primo comma prevede che “fino all’adeguamento del P.G.T. di cui all’articolo 5, comma 3, L.R. 31/2014, l’individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all’articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), è effettuata, 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 gli ambiti individuati, la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T. per gli stessi:

- a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;

- b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria”.

### **Premialità e incentivazione per gli ambiti di rigenerazione urbana**

Risulta importante evidenziare che fino all'individuazione degli ambiti in cui avviare i processi di rigenerazione urbana e territoriale i Comuni non possono accedere alle premialità previste dal comma 3 del medesimo articolo 8-bis ed ai benefici economici previsti dall'articolo 12, comma 1 della L.R. 18/2019.

Il comma 3 dell'articolo 8-bis stabilisce che “agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione”, mentre l'articolo 12, comma 1 della L.R. 18/2019, prevede che “per le finalità della presente legge è istituito alla missione 8 «Assetto del territorio ed edilizia abitativa», programma 1 «Urbanistica e assetto del territorio» - titolo 2 «Spese in conto capitale», dello stato di previsione delle spese del bilancio di previsione 2019-2021 il fondo regionale «Incentivi per la rigenerazione urbana» destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative per:

a) la realizzazione di interventi pubblici, anche mediante contribuzione in conto capitale nell'ambito di contratti di partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 180, comma 8, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana e per la redazione dei relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria, riferiti agli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della L.R. 12/2005, con priorità per quelli a carattere sovracomunale;

b) le spese di demolizione o messa in sicurezza sostenute per il recupero del patrimonio edilizio dismesso a elevata criticità di cui all'articolo 40-bis della L.R. 12/2005, qualora il comune abbia attivato l'intervento in via sostitutiva”.

### **Riduzione dei contributi concessori – scomputo costi di progettazione e compensazione di opere con oneri e costo di costruzione**

Con riferimento alla riduzione dei contributi concessori sono diverse le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 modificate ad opera della L.R. 18/2019 con la finalità di incentivare i processi di rigenerazione urbana e territoriale, si analizzano in seguito le previsioni più rilevanti con riguardo agli ambiti di rigenerazione ed i principali adempimenti comunali, evidenziando, in primo luogo, l'introduzione del nuovo comma 2 quater all'articolo 43 della l.r. 12/2005.

Posto che il citato articolo 43 prevede che i titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia siano soggetti alla corresponsione degli oneri

di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, il nuovo comma 2 quater - introdotto ad opera della L.R. 18/2019 – stabilisce che negli ambiti di rigenerazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), nei quali vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione sia ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i Comuni di prevedere ulteriori riduzioni.

Inoltre, nei casi in cui il titolo abilitativo preveda un convenzionamento, il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati.

### **Usi temporanei all'interno degli ambiti della rigenerazione urbana**

Ai sensi del nuovo articolo 8 bis della L.R. 12/2005, fino all'adeguamento del P.G.T. di cui all'articolo 5, comma 3, della L.R. 31/2014 l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies) è effettuata con deliberazione del Consiglio comunale.

Il medesimo articolo 8-bis dispone che tale deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T., preveda, per gli ambiti individuati, gli usi temporanei ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione di detti ambiti.

Occorre pertanto segnalare che l'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, introdotto dalla L.R. 18/2019, stabilisce - allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali - che il Comune possa consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.

L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.

L'articolo dispone inoltre che l'uso temporaneo è consentito per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due, a condizione che tale uso non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal P.G.T. e purché siano rispettati i requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza.

Con riferimento a tale ultimo requisito, si prevede che lo stesso possa sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche.

Nel caso si preveda la realizzazione di opere edilizie, le stesse debbono essere assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

Il comma 4 della disposizione stabilisce che "l'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, né il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto pertanto alle disposizioni dettate dall'articolo 51 della L.R. 12/2005".

Nell'ambito della relativa convenzione, il Comune può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto e, qualora tali opere siano

anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il relativo costo potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

Al comma 5 si prevede che "sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale" e la disposizione si chiude stabilendo che è esclusa l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

Tale normativa propone dunque una modalità speditiva con la quale il Consiglio Comunale, a fronte di un interesse pubblico a che un immobile dismesso o sottoutilizzato non giaccia abbandonato, possa ampliare le possibili destinazioni d'uso per un periodo di tempo definito.

Con questa disciplina si attivano pertanto processi di recupero e valorizzazione di detti immobili ed aree, favorendo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali anche solo per un periodo limitato.

## **Conclusioni**

La normativa in esame, nell'introdurre misure di incentivazione e semplificazione al fine di promuovere i processi di rigenerazione urbana e territoriale, definisce una procedura speditiva che consente - con delibera del Consiglio comunale - di individuare gli 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, fermo restando che fino all'individuazione di tali ambiti i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione ed i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica, atteso che per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute premialità nei finanziamenti regionali di settore.

L'adozione della delibera di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'articolo 8, comma 2, lett. e quinquies) si pone dunque come tappa fondamentale nell'adempimento delle previsioni introdotte dalla L.R. 18/2019.

---

## **Gli ambiti di rigenerazione urbana individuati nel comune di Casatenovo**

L'Amministrazione Comunale di Casatenovo, sulla base della vigente normativa in materia, ha avviato il processo di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana attraverso una consultazione pubblica della cittadinanza e dei portatori di interesse sul territorio.

In secondo luogo ha identificato una serie di ambiti strategici pubblici e privati da inserire nei processi della rigenerazione, iniziando così ad introdurre nelle politiche urbanistiche comunali le tematiche della *rigenerazione urbana* anche in vista della futura variante generale del vigente PGT.

La normativa introdotta dalla L.R. 18/2019 ha infatti anche un carattere "transitorio", finalizzato ad accompagnare le scelte urbanistiche delle pubbliche amministrazioni comunali verso nuovi Piani di Governo del Territorio a consumo di suolo zero, e improntati sulla riqualificazione e rigenerazione del paesaggio costruito e naturale.

L'individuazione delle aree di rigenerazione urbana è quindi da intendersi solo come l'inizio di un percorso strategico che gli attori di un territorio, pubblici e privati, sono chiamati ad intraprendere per migliorare la qualità della vita delle comunità, nel rispetto degli *obiettivi di sostenibilità* definiti dalla Comunità Europea.

---

Gli ambiti di rigenerazione urbana individuati nella allegata cartografia con iniziativa "privata", a seguito degli avvisi pubblicati dal comune di Casatenovo, sono i seguenti:

- **ambito 1:** localizzato nella frazione di Valaperta in via San Carlo. Identificata catastalmente al fg. 7 map. 1883 e 275. L'area individuata ha una superficie territoriale di circa mq. 4.700  
Il vigente Piano di Governo del Territorio classifica una porzione dell'area in Piano delle Regole *zona B – insediamenti di conurbazione*, e la restante parte in Ambito di Trasformazione disciplinato dal Documento di Piano come AdT8. L'area è interamente costruita, con destinazione principale artigianale/industriale e in stato di dismissione ed abbandono.
- **ambito 2:** localizzato in via Roma n 96. Identificata catastalmente al fg. 1 map. 10169. L'area individuata ha una superficie territoriale di circa mq. 13.150  
Il vigente Piano di Governo del Territorio classifica una porzione dell'area in Piano delle Regole *zona BD – insediamenti specialistici per attività produttive*, ed una minima porzione in area destinata alla viabilità. L'area è interamente costruita, con destinazione principale artigianale/industriale e in stato di dismissione ed abbandono. Attualmente sono in corso le demolizioni degli edifici esistenti.

Gli ambiti di rigenerazione urbana individuati con iniziativa "pubblica" sono i seguenti:

- **ambito 3:** Chiesa Santa Margherita;
- **ambito 4:** Parco Vivo;
- **ambito 5:** Ambito servizi Centro
- **ambito 6:** Istituto Professionale Fumagalli
- **ambito 7:** Chiesa Santa Giustina
- **ambito 8:** Villa Facchi e Parco
- **ambito 9:** Istituto comprensivo Casatenovo, località Crotta

- **ambito 10:** Villa Mariani, Parco, vecchio nucleo annesso e scuola dell'infanzia località Galgiana
- **ambito 11:** piattaforma ecologica
- **ambito 12:** scuola primaria località Rogoredo
- **ambito 13:** scuola infanzia località Rogoredo
- **ambito 14:** centro sportivo comunale
- **ambito 15:** scuola primaria località C.na Bracchi
- **ambito 16:** scuola infanzia località Valaperta
- **ambito 17:** scuola infanzia località Campofiorengo
- **ambito 18:** ex depuratore dismesso
- **ambito 19:** centri storici e nuclei di antica formazione
- **ambito 20:** sistema della viabilità storica

L'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana, secondo quanto disposto dall'art. 8bis della L.R. 12/2005, è da intendersi come non conformativa sul regime giuridico dei suoli.

Infatti l'articolo di legge di riferimento riguarda il Piano di Governo del Territorio nella parte del Documento di Piano, quale strumento di indirizzo strategico, a differenza del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi che sono invece conformativi sul regime dei suoli.

Pertanto l'individuazione cartografica degli ambiti sopracitati non è da intendersi come definizione vincolante di un perimetro o di un'area, ma come un vero e proprio "ambito", che comprende parti pubbliche e parti private che interessano la funzione insediata, o l'infrastruttura interessata dalla rigenerazione.

Aprile 2021

P.T. Lorenzo Coppa



