



## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

### n° 2 in Data 31/01/2022

**ADUNANZA in prima convocazione - Seduta Pubblica**

*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) - RETTIFICA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 34/2020 A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 202/2021 DELLA CORTE COSTITUZIONALE.



L'anno **duemilaventidue** addì **trentuno** del mese di **Gennaio** alle ore **18:00**, nella sala consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge. Presiede l'adunanza il Sig. **Facchetti Alberto** e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.:

<i>Nominativo</i>	<i>Carica</i>	<i>P/A</i>
<b>FACCHETTI ALBERTO</b>	SINDACO	<i>Presente</i>
<b>FOSSATI EUGENIO ANGELO</b>	CONSIGLIERE MAGGIOR.	<i>Presente</i>
<b>LUPATINI MONICA</b>	CONSIGLIERE MAGGIOR.	<i>Presente</i>
<b>BORRA SILVIA</b>	CONSIGLIERE MAGGIORANZA	<i>Assente</i>
<b>BONO WOLMER</b>	CONSIGLIERE MAGGIOR.	<i>Presente</i>
<b>ROCCO FABRIZIO</b>	CONSIGLIERE MAGGIOR.	<i>Presente</i>
<b>SIRANI ALEX</b>	CONSIGLIERE MAGGIORANZA	<i>Presente</i>
<b>OMBONI SIMONA</b>	CONSIGLIERE MAGGIOR.	<i>Presente</i>
<b>BIANCHETTI ILARIA</b>	CONSIGLIERE MAGGIORANZA	<i>Presente</i>
<b>FAUSTINI MICHELA</b>	CONSIGLIERE MINORANZA	<i>Assente</i>
<b>PARIS GIACOMO</b>	CONSIGLIERMINORANZA	<i>Presente</i>
<b>MORASCHI PAOLO</b>	CONSIGLIERE MINORANZA	<i>Presente</i>
<b>PEZZUCCHI DANIELA ANGELA</b>	CONSIGLIERE MINORANZA	<i>Presente</i>

Totale presenti **11**

Totale assenti **2**



Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, **Dott. De Marco Pasquale Vittorio** **Cambio Antonella**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **il Presidente dichiara aperta** la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.



Delibera C.C. n° 2 del 31/01/2022

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) - RETTIFICA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 34/2020 A SEGUITO DELLA SENTENZA N. 202/2021 DELLA CORTE COSTITUZIONALE.**

## *Il Consiglio Comunale*

La trascrizione degli interventi è riportata integralmente nel Verbale n. 1/2022 pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente.

### **PREMESSO CHE:**

- il Comune di Coccaglio è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n° 5 del **11.02.2009**, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regionale Lombardia Serie Inserzioni n° **16 del 22 aprile 2009**;
- con propria delibera n° **44 del 19 luglio 2010** è stata approvata definitivamente la prima variante al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Coccaglio, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **44 del 3 novembre 2010**;
- con propria delibera n° **58 del 19 novembre 2010** sono state approvate correzioni e rettifiche non costituenti varianti al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Coccaglio, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **51 del 22 dicembre 2010**;
- il Comune di Coccaglio è dotato del Piano di Zonizzazione Acustica approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. **4 del 11.02.2009**;
- con propria delibera n° **4 del 11.02.2008** (avviso di approvazione e deposito pubblicato sul **B.U.R.L. - Serie Inserzioni e Concorsi - n° 11 del 12.03.2008**), è stato approvato il Reticolo Idrico Minore ai sensi D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Comune di Coccaglio è dotato di una delimitazione del Centro Abitato e Classificazione delle Strade, ai sensi degli artt. 2 - 4 del DLGS. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione Giunta Comunale n. **24/2000** aggiornato con le seguenti delibere di Giunta Comunale:
  - n° **170 del 21 dicembre 2011**;
  - n° **71 del 27 giugno 2018**;
  - n° **76 del 4 luglio 2018**;
- con propria delibera n° **39 del 26 ottobre 2011** è stata approvata definitivamente la seconda variante al vigente Piano di Governo del Territorio, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **12 del 21 marzo 2012**;
- con propria delibera n° **6 del 27 febbraio 2012** sono state approvate correzioni e rettifiche non costituenti varianti al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Coccaglio, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **17 del 26 aprile 2012**;



- con propria delibera n° **2** del **3 aprile 2014** è stata approvata definitivamente la terza variante al vigente Piano di Governo del Territorio, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **22** del **28.05.2014**;
- con propria delibera n° **17** del **16.07.2015** con la quale veniva approvata definitivamente la quarta variante al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Coccaglio, avviso di adozione pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **48** del **25 novembre 2015**;
- delibera di Consiglio Comunale n° **52** del **20.12.2017** con la quale veniva approvata la quinta variante al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Coccaglio, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **8** del **21 febbraio 2018**;
- delibera di Consiglio Comunale n° **53** del **20.12.2017** con la quale veniva approvata la proroga del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 26.05.2017 n° 16, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **4** del **24 gennaio 2018**;
- delibera di Consiglio Comunale n° **54** del **20.12.2017** con la quale veniva approvata la rettifica del Piano di Governo del Territorio vigente per lo stralcio dell'Ambito di Trasformazione n° 1/a e 1/B, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **6** del **7 febbraio 2018**;
- delibera di Consiglio Comunale n° **44** del **20 dicembre 2019** con la quale veniva approvata la sesta variante al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Coccaglio, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n° **6** del **5 febbraio 2020**;

**VISTA:**

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio";
- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 e s.m.i. "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";
- la Legge Regionale 24 giugno 2021, n. 11 "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

**DATO ATTO CHE:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. **34** del **13.11.2020** avente ad oggetto "*Attuazione delle misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente (L.R. 18/19) e 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 Consiglio



Comunale **ha approvato** le misure di rigenerazione urbana specifiche per gli edifici ricadenti nelle casistiche disciplinate dal richiamato art. 40bis;

- con sentenza n. **202/2021** la **Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 40-bis** della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera a), della legge della Regione Lombardia 26 novembre 2019, n. 18, 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», nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della legge della Regione Lombardia 24 giugno 2021, n. 11, recante «Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'art. 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)»;
- nelle more del giudizio della Corte Costituzionale la Regione Lombardia con l'art. 1, comma 1, lettera m), della legge reg. Lombardia n. 11 del 2021, ha riformulato l'art. 40-bis della legge reg. Lombardia n. 12 del 2005, il quale ha conservato la legittimità della formulazione anche a seguito della sentenza 202/2021, fatto salvo per il comma 11-quinquies;
- la richiamata deliberazione di Consiglio Comunale n. **34** del **13.11.2020** non può essere più considerata esecutiva in quanto fondata su una disposizione normativa dichiarata illegittima, e necessità di essere sostituita da una nuova deliberazione che dia attuazione alle disposizioni del novellato art. 40bis;

#### **RICHIAMATO:**

- 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:*
  - a) salute
  - b) sicurezza idraulica
  - c) problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
  - d) inquinamento
  - e) degrado ambientale
  - f) 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° **69** del **1 luglio 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 pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale comunale dal **2 luglio 2020** al **17 luglio 2020**, quale prima azione di consultazione preventiva finalizzata a raccogliere segnalazioni motivate e documentate utili all'individuazione degli immobili dismessi da oltre cinque anni che causano criticità.

**PREMESSO:**

- che ai sensi della nuova formulazione dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 11/2021, gli interventi sugli immobili dismessi con criticità:
  - a) usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, determinato dal consiglio comunale nella deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 o con apposita deliberazione consiliare, in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento;
  - b) i progetti di rigenerazione devono essere presentati entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale di cui al primo periodo del comma 1 o dall'esito positivo della verifica sulla perizia; i Comuni possono prevedere un termine di presentazione anche diverso da quello di cui al precedente periodo, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta;
  - c) 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;
  - d) fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata, i comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso ai sensi del presente comma e del comma 6.

**PRESO ATTO**

- che 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;

**DATO ATTO**

- che a seguito dell'avviso pubblico è pervenuta con protocollo n. **11883** del **18 luglio 2020** una segnalazione riguardante un complesso edilizio (proprietà EX ENEL), i cui contenuti non sono tuttavia sufficienti a determinarne l'esatta



corrispondenza con le fattispecie di dismissione e degrado disciplinate dall'art. 40bis;

- 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 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.

#### **VALUTATI:**

- i contenuti del P.G.T. vigente, in particolare della cartografia e degli elaborati che rilevano e descrivono le aree o i singoli immobili di pregio storico e culturale, gli ambiti caratterizzati da una sensibilità paesistica rilevante e le aree interessate da vincoli di tipo paesaggistico e monumentale.

#### **VISTA**

- la documentazione cartografica prodotta dal professionista **Pian. Alessio Loda di Planum Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**, Tavola 03 - *Individuazione aree o singoli immobili del territorio ai quali non si applicano le disposizioni dell'art. 40-bis, commi 5 e 10 della L.R. 12/2005* allegata alla presente deliberazione, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica;

#### **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 Coccaglio;
- che alcuni ambiti del territorio comunale, così come peraltro indicato nel PGT, sono meritevoli di una particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico, al fine di preservare le caratteristiche storiche del contesto e di conservare gli elementi simbolici e di pregio, in particolare nell'area collinare e pedecollinare del Monte Orfano, per cui l'applicazione indiscriminata delle deroghe di cui all'art. 40-bis, commi 5 e 10 può comportare effetti negativi sulla percezione del bene oggetto di tutela.

**ACQUISITI** al riguardo i seguenti pareri previsti dall'art. 49 del T.U.E.L. n° 267/2000:

- parere tecnico sottoscritto favorevolmente dal Responsabile dell'Area Tecnica, geo. Alessandro Lancini;
- parere contabile sottoscritto favorevolmente dalla Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, dott.sa Sara Rebecchi;



VISTO l'art. 42 del Testo Unico n. 267/2000;

CON voti unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano dai n. 11 Amministratori presenti e votanti

### Delibera

- 1) **RICHIAMARE E CONFERMARE** quanto esposto in premessa e narrativa a motivo dell'adozione del presente atto;
- 2) **DI RETTIFICARE** la deliberazione di Consiglio Comunale n. **34** del **13.11.2020** a seguito della sentenza della Corte di Costituzione in premessa citata;
- 3) **DI NON INDIVIDUARE** patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi all'art. 40-bis della L.R. 12/2005;
- 4) **DI DETERMINARE** nella misura percentuale del **20%** l'incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente;
- 5) **DI DETERMINARE** in tre anni dall'efficacia della presente deliberazione comunale o dall'esito positivo della verifica sulla perizia il periodo per la presentazione dei progetti di rigenerazione;
- 6) **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 11 comma 5-ter della L.R. 12/2005, l'elaborato Tavola 03 - *Individuazione aree o singoli immobili del territorio ai quali non si applicano le disposizioni dell'art. 40-bis, commi 5 e 10 della L.R. 12/2005* allegato alla presente delibera, nel quale sono individuati gli ambiti ai quali non si applicano, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005
- 7) **DI DARE ATTO** che la presente, a norma dell'art. 124 T.U. n. 267/2000 ed integrazione di cui all'art. 32 della legge n° 69/2009, verrà pubblicata all'albo pretorio informatico per 15 gg. consecutivi;
- 8) **DI DARE ATTO** che, dell'avvenuta adozione del presente atto, in conformità all'art. 125 del succitato T.U verrà data comunicazione ai capigruppo consiliari contestualmente all'affissione all'albo pretorio informatico del Comune;
- 9) **DI DARE ATTO**, altresì, ai sensi dell'art. 3 della Legge 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 T.A.R. 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.
- 10) **DI DICHIARARE**, previa separata votazione unanime, la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del T.U. n. 267/2000, per motivi di urgenza in modo da rispettare la tempistica imposta dalla Regione Lombardia;





**SUCCESSIVAMENTE**

**RITENUTO** necessario procedere per assicurare il **rispetto delle scadenze ed adempimenti connessi nei termini di legge** (urgenza in ordine all'attuazione);

**SU PROPOSTA DEL SINDACO-PRESIDENTE;**

**CON** voti unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano dai n. 11 Amministratori presenti e votanti

**Delibera**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell' art. 134, comma quattro, D. Lgs. 267/2000.



Delibera C.C. n° 2 del 31/01/2022

*Letto, confermato e sottoscritto.*

IL PRESIDENTE  
Facchetti Alberto

*Documento firmato digitalmente*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. De Marco Pasquale Vittoriosa  
Cambio Antonella

*Documento firmato digitalmente*