



## COMUNE DI FARA GERA D'ADDA

PROVINCIA DI BERGAMO  
Tel. 0363 688601 - Fax 0363 398774 - P. IVA 00294190160  
Piazza Roma n. 1- Fara Gera d'Adda – 24045 (BG)

**ORIGINALE**

### Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale N. 21 del 16/06/2021

**Codice Ente: 10099**

**OGGETTO: ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA L.R. 18/2019 AVENTE PER OGGETTO "MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' 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**

L'anno **duemilaventuno**, addì sedici del mese di Giugno alle ore 20:30, presso la sede municipale, in seguito a regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **straordinaria**,

Seduta **pubblica**, di **Prima** convocazione  
Fatto l'appello nominale risultano presenti:

1	ASSANELLI RAFFAELE	SI
2	DOSSI REBECCA	NO
3	MOLERI ANGELO	NO
4	COLOMBO LUCIO VINCENZO	NO
5	PIOLDI EDOARDO	SI
6	BORELLINI GIANPAOLO	SI
7	FERRANDI CESARE	SI
8	PACE ILARIA	NO
9	BURLINI GIULIA ELISA	SI
10	MODANESI GIUSEPPINA	SI
11	VILLA ALESSANDRO PIETRO MARIA	SI
12	ABATI FLAVIO	SI
13	GROSSI GLAUCO GIUSEPPE	NO

Totale presenti 8 Totale assenti 5

Partecipa Il Segretario Generale - Dott. Enrico Maria GIULIANI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco signor ASSANELLI Raffaele assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Delibera di Consiglio n. **21** del 16/06/2021

## **In continuazione di seduta. Presenti n. 9.**

L'Arch. Redaelli procede all'illustrazione della proposta di rigenerazione urbana con l'individuazione degli ambiti e degli edifici, in particolare il centro storico e il linificio.

Il Sindaco evidenzia lo spirito di collaborazione e il confronto per addivenire all'individuazione degli ambiti sottoposti agli interventi di rigenerazione urbana, sottolineando, in particolare, l'importanza del linificio e del villaggio operaio. Dà lettura del documento elaborato dal Gruppo di lavoro informale sul linificio, allegato al presente atto. Dichiara di condividere i suggerimenti finali e auspica una soluzione partecipata, anche attraverso un concorso di idee, condiviso con la proprietà.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione in oggetto n. 25/21, che unitamente ai citati allegati e ai prescritti pareri di competenza, espressi ai sensi dell'art. 49 - 1° comma e dell'art. 147/bis del D.Lgs 267/2000, si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Preso atto del contenuto della stessa e ritenuto procedere alla sua approvazione in quanto espressione della volontà di questa Amministrazione;

Con voti favorevoli n. 9, su n. 9 Consiglieri presenti e votanti, espressi nelle forme di legge, unanime

## **DELIBERA**

1. Di approvare la proposta di deliberazione, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale.
2. Con voti favorevoli n. 9, su n. 9 Consiglieri presenti e votanti, espressi nelle forme di legge, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

OGGETTO:	ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA L.R. 18/2019 AVENTE PER OGGETTO "MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' 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
----------	--

Proposta di Consiglio Comunale n. 265 del 16/06/2021

L'Assessore al Territorio, Opere Pubbliche, Patrimonio, Servizi Cimiteriali e Sicurezza, Gianpaolo Borellini, propone la seguente deliberazione avente per oggetto:

**“ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA L.R. 18/2019 AVENTE PER OGGETTO "MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' 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”**

**Visto** il Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 44 del 16/11/2012 e n. 45 del 19/11/2012 ed esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL – serie avvisi concorsi n. 16 del 17/04/2013;

**Preso atto** che in data 26/11/2019 è stata approvata la L.R. n. 18/2019 avente per oggetto “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” e che la stessa è entrata in vigore in data 14/12/2019;

**Dato atto** che la sopra citata Legge Regionale:

- ☐ ha introdotto modifiche alla L.R. 12/2005 e ad altre leggi regionali, in particolare: – ha introdotto all’art. 8 della L.R. 12/2005 il nuovo comma 2 lettera e-quinquies per il quale le amministrazioni comunali all’interno del proprio Documento di Piano individuano *“[...] anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l’incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l’implementazione dell’efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”*;
- ☐ ha introdotto alla L.R. 12/2005 un nuovo art. 8-bis avente per oggetto la “Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale” e per il quale *“Fino all’adeguamento del PGT di cui all’articolo 5, comma 3, della 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) (ovvero gli ambiti di rigenerazione urbana) [...] è effettuata, entro sei mesi dall’approvazione della legge regionale (prorogato nei termini al 31/12/2020 dall’art. 28 della L.R. 7 Agosto 2020 n. 18), [...] con deliberazione del Consiglio Comunale, che acquista efficacia ai sensi dell’articolo 13, comma 11, lettera a)”*.
- ☐ ha introdotto alla L.R. 12/2005 l’art.40-bis avente per oggetto “Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità” ed in particolare il comma 1 del medesimo art.40- bis prevede che *“i comuni con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dall’entrata in vigore della legge regionale (prorogato nei termini al 31/12/2020 dall’art. 28 della L.R. 7 Agosto 2020 n. 18), [...] gli immobili di qualsiasi destinazione d’uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio”* e che *“Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, 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 sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica”*;
- ☐ ha modificato e sostituito l’art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, prevedendo che *“[...] per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, [...], gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni”*;

Delibera di Consiglio n. **21** del 16/06/2021

- ☐ ha previsto inoltre modifiche agli artt. 11 e 43 della L.R. 12/2005, mediante l'introduzione all'art. 11 dei nuovi commi da 5 a 5-septies, per i quali *"per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento"* (comma 5) con possibilità in capo ai comuni di "escludere aree o singoli immobili" dall'applicazione di tale incrementi (comma 5-quarter) e all'art. 43 del nuovo comma 2-quinquies per il quale *"La Giunta Regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione"* per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano finalità di efficientamento energetico, sicurezza o riqualificazione ambientale, fatta salva la possibilità in capo ai Comuni di modulare tale riduzione del contributo;

**Preso atto** che la Giunta Regionale con deliberazioni nr. XI/3508 del 05/08/2020 e nr. XI/3509 del 05/08/2020 ha approvato i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, nonché i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies della L.R. 12/2005;

**Ritenuto** che è intenzione di questa Amministrazione Comunale avviare nell'immediato una strategia pianificatoria di valorizzazione e rilancio del territorio, alla luce degli indirizzi, obiettivi e strategie espressi all'interno dello strumento urbanistico e dagli Enti sovraordinati, con avvio di procedimenti incentivanti che caratterizzano gli obiettivi sopra riassunti

**Ritenuto** pertanto, ai fini di adempiere alle disposizioni di cui alla L.R. n.18/19 relativamente ai processi di rigenerazione urbana, di procedere come segue:

- ☐ di individuare quali Ambiti in cui vengono riconosciuti i requisiti di cui all'art. art. 8 bis della L.R. 12/05;
- ☐ negli Ambiti della rigenerazione individuati potranno essere avviati processi di rigenerazione urbana e territoriale, con l'obiettivo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- ☐ negli Ambiti della rigenerazione individuati l'attuazione degli interventi avverrà ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/01+smi;
- ☐ gli interventi di ristrutturazione urbanistica proposti negli Ambiti della rigenerazione dovranno perseguire una o più delle finalità definite dal comma 2 quinquies) dell'art. 43 della LR 12/2005+smi;
- ☐ gli interventi di ristrutturazione urbanistica proposti negli Ambiti della rigenerazione dovranno essere caratterizzati da progetti 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;
- ☐ agli interventi di ristrutturazione urbanistica proposti negli Ambiti della rigenerazione sono riconosciute le deroghe al PGT vigente ai sensi del comma 5) dell'art. 11 della LR 12/2005+smi;
- ☐ negli Ambiti della rigenerazione sono consentiti, prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati, gli usi temporanei ai sensi dell'art. 51 bis della LR 12/2005+smi e le relative misure incentivanti;
- ☐ agli interventi di ristrutturazione urbanistica proposti negli Ambiti della Rigenerazione si applicano le prescrizioni del corpo normativo del PGT vigente ivi ricadenti e riconducibili;
- ☐ la definizione di ulteriori misure incentivanti;
- ☐ l'integrazione dei criteri per l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- ☐ la possibilità di poter modificare gli Ambiti della rigenerazione individuati dalla presente Deliberazione;
- ☐ la possibilità di poter individuare nuovi Ambiti della rigenerazione ove incentivare processi di rigenerazione urbana e territoriale.

**Vista** la determinazione dirigenziale n.rep.gen. 305 del 26/10/2020 con la quale è stato affidato incarico all'Arch. Redaelli Aldo, con studio in Monza, di supporto al rup per gli adempimenti previsti dalla L.R. 18 del 26/11/2019;

**Dato atto** che con deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 12/11/2020 è stato dato avvio del procedimento di individuazione degli edifici/immobili dismessi ai sensi dell'art. 40bis della L.R. 12/2005+smi, con avviso, rivolto alla totalità della cittadinanza, pubblicato negli spazi pubblici oltre che all'Albo Pretorio comunale, sul sito della Trasparenza e sul sito internet istituzionale;

**Rilevato** che a seguito di tale procedimento di consultazione, sono pervenute le proposte di seguito elencate:

- ☐ prot. 15614 del 14/12/2020 e successiva 15628 del 14/12/2020 relativa al fabbricato residenziale individuato al foglio 1MM mappale 407 sub. 1 e 2 sito in via Gorizia 2B;

Delibera di Consiglio n. **21** del 16/06/2021

**Verificato** che, in relazione alle schede di censimento di cui al fabbricato di via Gorizia 2B è stata depositata in data 26/04/2021 SCIA edilizia n. 22 inerente la demolizione e ricostruzione edificio residenziale e che pertanto tale comunicazione non può essere presa in considerazione;

**Rilevato** che è pervenuta in data 07/05/2021 con nota prot.n. 6128 dalla Soc. Immobili e Partecipazioni S.r.l. la richiesta di inserimento negli ambiti di rigenerazione urbana il compendio immobiliare dismesso dall'anno 2009 denominato "ex Linificio e Canapificio Nazionale" sito in via A Ponti n. 6;

**Vista** la documentazione tecnica pervenuta in data 11/06/2021 prot.n. 7707 dall'Arch. Redaelli Aldo, di seguito denominata "allegato A", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, dove vengono indicati:

- ☐ cap. 1 – individuazioni degli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente
- ☐ cap. 2 – misure per la semplificazione dei procedimenti
- ☐ cap. 3 – misure per l'incentivazione dei procedimenti di rigenerazione e di recupero
- ☐ cap. 4 – usi temporanei
- ☐ cap. 5 – sviluppo di studi di fattibilità economica ed urbanistica
- ☐ cap. 6 – indifferenziazione delle destinazioni d'uso;

**Ritenuto** inoltre:

- ☐ di non individuare ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex LR n. 7/2017 anche ai piani terra), confermando i contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 13/07/2017 e relativa all'esclusione del recupero dei seminterrati;
- ☐ di stabilire che, per il recupero degli edifici rurali dismessi e abbandonati di cui all'art. 40 ter della L.R. 12/2005+smi, e l'utilizzo anche diverso da quello agricolo che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni, è subordinato alla presenza del corredo urbanizzativo, inteso anche come infrastrutturazione dei sottoservizi della zona interessata, in funzione del tipo di recupero, fatta salva la possibilità di provvedere direttamente alla loro realizzazione da parte dell'interessato tramite l'istituto dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**Vista** la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e smi;

**Vista** la Legge Regionale 24 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e smi;

**Vista** 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"

**Viste** le Delibere di Giunta Regionale n. XI /3508 e n. XI/3509 del 05/08/2020;

**Visto** il parere tecnico favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267+smi, sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10/10/2012, n. 174, allegato al presente atto;

### **PROPONE**

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare gli adempimenti previsti dalla Legge Regionale n. 18/2019 e di cui all'art. 8bis della L.R. 12/2005+smi così come descritti in linea tecnica nell'allegato "A" alla presente deliberazione, che ne forma parte integrante e sostanziale, pervenuto al protocollo dell'Ente al n.7707 in data 11/06/2021;
3. di rimandare al futuro adeguamento dei documenti del vigente PGT in ordine a:
  - ☐ individuazione di ulteriori Ambiti della rigenerazione ove incentivare processi di rigenerazione urbana e territoriale;
  - ☐ definizione di ulteriori misure incentivanti;
  - ☐ integrazione dei criteri per l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - ☐ possibilità di poter modificare gli Ambiti della rigenerazione individuati dalla presente Deliberazione;
4. di non individuare ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex LR n. 7/2017 anche ai piani terra), confermando i contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 13/07/2017 e relativa all'esclusione del recupero dei seminterrati;

Delibera di Consiglio n. **21** del 16/06/2021

5. di stabilire che, per il recupero degli edifici rurali dismessi e abbandonati di cui all'art. 40 ter della L.R. 12/2005+smi, e l'utilizzo anche diverso da quello agricolo che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni, è subordinato alla presenza del corredo urbanizzativo, inteso anche come infrastrutturazione dei sottoservizi della zona interessata, in funzione del tipo di recupero, fatta salva la possibilità di provvedere direttamente alla loro realizzazione da parte dell'interessato tramite l'istituto dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.
6. di demandare al Responsabile del Settore IV°, l'espletamento degli atti e provvedimenti conseguenti l'assunzione della presente deliberazione.

OGGETTO:	ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA L.R. 18/2019 AVENTE PER OGGETTO "MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' 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
----------	--

### ***Parere di Regolarità Tecnica***

*D.Lgs. 18.08.2000, nr. 267 e successive e/o integrazioni*

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e/o integrazioni, il sottoscritto Geom. Enrico Piazza in qualità di Responsabile del IV° SETTORE OPERE PUBBLICHE E MANUTENZIONE PATRIMONIO, PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA, PROTEZIONE CIVILE E AMBIENTE esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica attestando la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147/bis sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Fara Gera d'Adda, 11/06/2021

Il Responsabile Di Settore  
Geom. Enrico Piazza

### ***Parere di Regolarità Contabile***

*D.Lgs. 18.08.2000, nr. 267 e successive e/o integrazioni*

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 comma 1 ed art. 147/bis comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e/o integrazioni, il sottoscritto Dott.ssa Martina Chizzoli in qualità di Responsabile del Settore Finanziario esprime **parere favorevole** sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Fara Gera d'Adda, 11/06/2021

Il Responsabile Del Settore  
Dott.ssa Martina Chizzoli

IL CONSIGLIERE ANZIANO PIOLDI Edoardo	IL PRESIDENTE ASSANELLI Raffaele	IL SEGRETARIO Dott. Enrico Maria GIULIANI
--	-------------------------------------	--

Il sottoscritto Messo Comunale, visti gli atti d'ufficio;  
visto lo Statuto Comunale,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*).

Dalla residenza comunale, lì 07/07/2021

IL MESSO COMUNALE  
Gionata Luca FUOCHI

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi ed è diventata esecutiva in data \_\_\_\_\_, decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (*art. 134, c. 3 del T.U. n. 267/2000*).

Dalla residenza comunale, lì 07/07/2021

Il Segretario Generale  
Dott. Enrico Maria GIULIANI