



Prot. n. 7989

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

(L.R. 11.03.2005 n. 12, così come modificata dalla L.R. 26.11.2019 n. 18)

AVVISO

Premesso:

Che la legge 26.11.2019 n. 18 ha introdotto gli artt. n. 8 bis, 4obis e 4oter nella legge regionale 11.03.2005 n. 12 riguardanti misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente;

Che la citata legge regionale n. 18/2019 ha introdotto all'art.8, significative modifiche alla legge regionale n. 7/2017 estendendo la disciplina del recupero dei vani e locali seminterrati esistenti anche al recupero dei piani terra esistenti, con alcune forme di incentivazione;

Che il Consiglio Comunale è chiamato ad individuare entro il prossimo 30 settembre:

- gli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra. Oltre il termine di cui sopra entra in vigore la disciplina senza l'esclusione eventualmente introdotta.
- Gli immobili dismessi che causano particolari criticità per la salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio;
- Le aree escluse dall'applicazione delle regole e degli incentivi volumetrici.

Dato atto che ai sensi dell'art. 40-bis. (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità) della L.R. 11.03.2005 n. 12 (*articolo introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera a), legge reg. n. 18 del 2019*):

1. I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dall'entrata in vigore 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", 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, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. La disciplina del presente articolo si applica, anche senza la deliberazione di cui sopra, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati. 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. I comuni aventi popolazione inferiore a 20.000 abitanti, entro sei mesi dall'entrata in vigore 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”, mediante deliberazione del consiglio comunale possono individuare gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 del presente articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica.

2. 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.

3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:

- a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;
- b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

4. La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere presentati entro tre anni dalla notifica di cui al comma 2. La deliberazione di cui al comma 1 attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40.

5. Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 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 e sono inoltre esentati 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 oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.

6. E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.



7. Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al comma 4, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

8. Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4.

9. Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.

10. Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

11. Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 a condizione che, entro tre anni dalla individuazione di cui al comma 1, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviano le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.

L'Amministrazione Comunale, al fine di condividere, con tutti i soggetti potenzialmente interessati, gli obiettivi e le azioni della sopracitata legge regionale n. 18/2019 e visto l'art. 8 della legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i., sull'avvio del procedimento amministrativo,

AVVISA E INVITA

Chiunque abbia interesse (cittadini, operatori economici, rappresentanti di associazioni, ecc.) anche per la tutela degli interessi diffusi, a segnalare:

- 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, degrado ambientale e urbanistico-edilizio;

La segnalazione di cui sopra dovrà essere depositata al Protocollo Generale del comune di Robbiate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo **comune.robbiate.lc@halleypec.it** oppure tramite consegna a mano all'Ufficio Protocollo del comune o a mezzo di posta all'indirizzo: Comune di



Robbiate - Piazza Della Repubblica n. 2 – 23899 Robbiate (LC), ENTRO LE ORE 12,00 DEL GIORNO 30.07.2020 in modo da consentire la predisposizione dei successivi adempimenti di legge.

Per eventuali informazioni e chiarimenti è possibile contattare il Responsabile del Procedimento: Arch. Arlati Giancarlo, Tel. 0395168612 , mail: ufficio.tecnico@comune.robbiate.lc.it

Il presente avviso viene pubblicato mediante affissione all'Albo Pretorio comunale e sul sito istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente, sezione "Pianificazione e governo del territorio".

Robbiate, 06.07.2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TERRITORIO

F.to Dott. Ing. Arch. Arlati Giancarlo