



Comune di Leffe

Provincia di Bergamo

VIA PAPA GIOVANNI XXIII° N. 8 - CAP 24026 - Tel. 035-7170700

e-mail:info@comune.leffe.bg.it PEC:comune@pec.comune.leffe.bg.it

Deliberazione n° **25**
del **29/09/2020**

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ESCLUDERE DALL'APPLICAZIONE DELLE DEROGHE E DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI DI CUI AI COMMUNI 5 E 10 DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. 12/05 E SS. MM. II. IN RELAZIONE A MOTIVATE RAGIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA.

L'anno **duemilaventi**, il giorno **ventinove** del mese di **Settembre** alle ore **18:00**, presso la Sala Consigliare, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno regolarmente notificato ai singoli Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ordinaria**.

Seduta **aperta**, di **prima** convocazione.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	GALLIZIOLI MARCO	SI		8	PEZZOLI GIOVANNI	SI	
2	BELTRAMI SILVIA	SI		9	PEZZOLI SANTO	SI	
3	BETTONI ROSSANA	SI		10	PEZZOLI SILVIA		SI
4	BOSIO EMANUELA MONICA		SI	11	POLI MATTEO	SI	
5	CAPPONI ABELE	SI		12	SERVALLI ADRIANO	SI	
6	FELTRE GIORDANO		SI	13	ZENONI MICHELE	SI	
7	FRANA MARTA		SI				

Totale Presenti: **9**

Totale Assenti: **4**

Assiste Il Segretario Comunale - **Dott. Gianmaria Ventura**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il signor **Dott. Marco Gallizioli** nella sua qualità di **Sindaco** ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

Invitato e udita la relazione illustrativa del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Sig. Ettore BRAVI, relativa all'argomento all'ordine del giorno del Consiglio Comunale, di cui all'oggetto;

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la recente normativa, 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*”, che ha inserito nel testo di quest'ultima l'art. 40-bis, che così recita:

Art. 40-bis. (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

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 realizzata, 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 avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.

11-bis. Gli interventi di cui al presente articolo riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;

EVIDENZIATO pertanto che la disciplina di cui al comma 1 del suddetto articolo prevede che i comuni aventi popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, mediante specifica deliberazione consiliare, possano individuare gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni derogatorie in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica;

DATO ATTO che:

- Il termine di sei mesi dalla data dell'entrata in vigore della normativa citata scadeva il giorno 14 giugno 2020;
- La LR 31 marzo 2020, n. 4, ha differito i termini per i procedimenti amministrativi e previsti da leggi e regolamenti regionali a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19;
- Con circolare del 12 maggio u.s., n. 5 Regione Lombardia ha rideterminato i termini per gli adempimenti comunali previsti dalla LR 18/2019;
- In forza del differimento di cui sopra il termine ultimo dato ai comuni per provvedere coincide con il 30 settembre 2020;

RITENUTO che:

- La scelta del Comune di Leffe in ordine agli ambiti da escludere dall'applicabilità dell'art. 40-bis della LR 12/2005, in particolare per quanto concerne il comma 10, sia espressione della funzione amministrativa del governo del territorio affidata a ciascun comune, quale rappresentante della propria comunità locale;
- Gli interventi di trasformazione e recupero del patrimonio edilizio esistente debbano essere compatibili con le esigenze di tutela dei valori paesaggistici del territorio;
- Pur condividendo i principi a fondamento della innovativa disciplina regionale, sia opportuno valutare le possibili ricadute operative di tali disposizioni sulla strumentazione urbanistica vigente, preoccupandosi di assicurare la più opportuna ponderazione tra gli interessi al riuso, recupero e rigenerazione delle aree dismesse e la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesistico ambientale per garantire ogni utile formula di tutela paesaggistica.
- La scelta di escludere determinati ambiti dall'applicazione del comma 10 citato, non comporti l'impossibilità di recupero di aree o edifici dismessi, ma solo la necessità che ciò avvenga secondo quanto previsto dalle norme inserite nel PGT dal consiglio comunale;

VISTA la relazione redatta dall'incaricato Arch. Maria Loretta Gherardi, depositata agli atti con protocollo n. 6818 del 22/09/2020, nella quale:

- 1) Si dà conto degli ambiti che si ritiene di escludere dall'applicazione della disciplina di cui all'art. 40-bis della citata LR 12/2005, ai sensi del comma 1, ultimo periodo del medesimo articolo, per ragioni di motivata tutela paesaggistica, ed in particolare:
 - a) Gli ambiti di impianto storico, così come classificati dal PGT;
 - b) Gli ambiti di trasformazione su aree edificate n. 5 Via S. Michele e n. 6 Via Mosconi, come identificati dal PGT;
 - c) Gli ambiti per attrezzature ricettive, alberghiere e ricreative già edificati in Via Monte Beio;
- 2) Si propone al consiglio comunale, in linea con le disposizioni anche nazionali in tal senso (da ultimo le recenti modifiche al comma 4-bis dell'articolo 17 del DPR 380/2001), di ridurre in modo significativo il contributo di costruzione (oneri e contributo sul costo di costruzione, art. 16 del DPR 380/2001) dovuto per gli interventi negli ambiti di cui al punto 1);

RITENUTO pertanto di approvare la suddetta relazione disponendo, per gli ambiti esclusi dall'applicazione della disciplina di cui all'art. 40-bis della citata LR 12/2005 ivi individuati, una riduzione pari all'80% del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001;

DATO ATTO che, a mente dell'art. 40-bis, comma 2 della LR 12/2005, la presente deliberazione deve essere aggiornata annualmente e che, pertanto, si potrà procedere ad una nuova valutazione dell'interesse pubblico;

VISTO il parere favorevole della Commissione Urbanistica, espresso nella riunione del 29/09/2020;

DOPO ampia ed esauriente discussione;

VISTO lo Statuto Comunale;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTI gli artt. 42 e 124 e seguenti del titolo VI, capo I, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con la seguente votazione espressa nella forme previste dalla legge: Consiglieri comunali n. 9 favorevoli, n. 0 contrari e n. 0 astenuti,

D E L I B E R A

1. **Le premesse** formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. **Di approvare** la relazione redatta dall'Arch. Maria Loretta Gherardi, depositata agli atti con protocollo n. 6818 del 22/09/2020, che individua, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, le aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici di cui ai commi 5 e 10 dell'articolo 40-bis della LR 12/2005, in particolare:
 - a) Gli ambiti di impianto storico, così come classificati dal PGT;
 - b) Gli ambiti di trasformazione su aree edificate n. 5 Via S. Michele e n. 6 Via Mosconi, come identificati dal PGT;
 - c) Gli ambiti per attrezzature ricettive, alberghiere e ricreative già edificati in Via Monte Beio.
3. **Di stabilire** che il contributo di costruzione per gli interventi eseguiti negli ambiti di cui alle lettere a), b) e c) del precedente punto 2, sarà ridotto dell'80%, rispetto a quanto previsto dalle tabelle parametriche regionali di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001.
4. **Di dare mandato** al Responsabile del Settore Tecnico affinché provveda alla pubblicazione della presente sul sito internet istituzionale dell'Ente ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, nella sezione Amministrazione Trasparente.
5. **Di dichiarare**, attesa l'urgenza di provvedere in merito, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..

OGGETTO:	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ESCLUDERE DALL'APPLICAZIONE DELLE DEROGHE E DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI DI CUI AI COMMI 5 E 10 DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. 12/05 E SS. MM. II. IN RELAZIONE A MOTIVATE RAGIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA.
-----------------	---

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Dott. Marco Gallizioli

Il Segretario Comunale
Dott. Gianmaria Ventura

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
Il documento originale è conservato in formato elettronico negli archivi del Comune di Leffe.



Comune di Leffe

Provincia di Bergamo

VIA PAPA GIOVANNI XXIII° N. 8 - CAP 24026 - Tel. 035-7170700
e-mail:info@comune.leffe.bg.it PEC:comune@pec.comune.leffe.bg.it

ALLEGATO alla Proposta di deliberazione al Consiglio Comunale N° 26

SETTORE TECNICO
Servizio GOVERNO DEL TERRITORIO

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ESCLUDERE DALL'APPLICAZIONE DELLE DEROGHE E DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI DI CUI AI COMMI 5 E 10 DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. 12/05 E SS. MM. II. IN RELAZIONE A MOTIVATE RAGIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA
(art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

Il/La sottoscritto/a, esprime il proprio parere favorevole sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto in ordine alla regolarità tecnica, per quanto di propria competenza.

li **28/09/2020**

Il Responsabile del
SETTORE TECNICO
Bravi Ettore / ArubaPEC S.p.A.

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
Il documento originale è conservato in formato elettronico negli archivi del Comune di Leffe.



Comune di Leffe

Provincia di Bergamo

VIA PAPA GIOVANNI XXIII° N. 8 - CAP 24026 - Tel. 035-7170700

e-mail:info@comune.leffe.bg.it PEC:comune@pec.comune.leffe.bg.it

ALLEGATO alla Proposta di deliberazione al Consiglio Comunale N° 26

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ESCLUDERE DALL'APPLICAZIONE DELLE DEROGHE E DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI DI CUI AI COMMUNI 5 E 10 DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. 12/05 E SS. MM. II. IN RELAZIONE A MOTIVATE RAGIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il/La sottoscritto/a, esprime il proprio parere favorevole sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto in ordine alla regolarità contabile, per quanto di propria competenza.

li 28/09/2020

Il Responsabile del servizio Contabilità
Pierina Bonomi / ArubaPEC S.p.A.

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
Il documento originale è conservato in formato elettronico negli archivi del Comune di Leffe.



Comune di Leffe

Provincia di Bergamo

VIA PAPA GIOVANNI XXIII° N. 8 - CAP 24026 - Tel. 035-7170700

e-mail:info@comune.leffe.bg.it PEC:comune@pec.comune.leffe.bg.it

ALLEGATO alla delibera di Consiglio Comunale N° 25 del 29/09/2020

OGGETTO:	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ESCLUDERE DALL'APPLICAZIONE DELLE DEROGHE E DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI DI CUI AI COMMI 5 E 10 DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. 12/05 E SS. MM. II. IN RELAZIONE A MOTIVATE RAGIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA.
-----------------	--

ATTESTAZIONI

Si attesta che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è stata affissa in copia all'albo pretorio on line del Comune di Leffe il giorno **30/09/2020** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al **15/10/2020**; decorsi dieci giorni dall'affissione, il **10/10/2020**, diventerà esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Contestualmente all'affissione all'albo, è stata data comunicazione, a mezzo e-mail, ai capigruppo consiliari e al revisore dei conti, dell'avvenuta adozione della deliberazione in oggetto; i relativi testi sono messi a disposizione dei Consiglieri attraverso il portale istituzionale dell'Ente: <http://www.comune.leffe.bg.it>.

Si certifica che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Leffe 30/09/2020

L'addetto alla segreteria
Bonandrini Nives

