

Comune di LAVENO MOMBELLO

**INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE
DELLE DEROGHE E DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI**

ALLEGATO A

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLE DEROGHE E DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI

La recente normativa regionale, con la Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18 prevede:

- **Punto A)** che i comuni mediante specifica deliberazione consiliare possano escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5 dell'art. 11 della L.R.12/2005 che prevede, per specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente, incrementi volumetrici definiti dalla Deliberazione Regionale n. XI/3508 del 05/08/2020, nei casi ritenuti non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.
- **Punto B)** che i Comuni possano escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del comma 5-ter dell'art. 11 della L.R. 12/2005, con motivata deliberazione del Consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.
- **Punto C)** che i Comuni possano escludere aree o singoli immobili dall'applicazione delle disposizioni dei commi 5, 6 e 10 dell'art. 40bis della L.R. 12/2005, con motivata deliberazione del Consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.

Occorre procedere con approfondimento in merito alle possibili correlazioni e ricadute operative tra nuove e sopravvenute disposizioni e la 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 assicurando ogni utile formula di tutela paesaggistica.

Gli elementi da verificare sono molteplici e tra le principali questioni possono essere da subito definite:

- individuazione e selezione di specifiche esigenze di tutela paesaggistica in relazione alle quali valutare l'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione delle deroghe consentite dal comma 5-ter dell'art. 11o dai commi 5, 6 e 10 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005;
- individuazione e selezione dei casi (aree o singoli immobili) per i quali non vi è coerenza con le finalità di rigenerazione urbana, alla luce del contesto urbano e dei valori paesaggistici, ambientali, storico-artistici, tipologici, anche di particolare pregio, attualmente espressi dall'edificato, al fine di valutare l'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento previsto dal comma 5 dell'art. 11 della L.R. 12/2005.

L'art. 11, comma 5, L.R. 12/2005 prevede che "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, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies".

Con D.G.R. 5 agosto 2020 n. XI/3508 Regione Lombardia ha approvato i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT ai sensi dell'art. 11, comma 5, L.R. 12/2005.

Come indicato nella DGR 3508/2020 lo scopo perseguito è duplice:

- promuovere interventi di qualità, sostenendo economicamente il maggior investimento necessario;
- superare, nei limiti posti dalla legge, gli ostacoli all'incremento di qualità del patrimonio edilizio esistente spesso riscontrabili nei tessuti edificati più densi, laddove per poter intervenire è necessario poter derogare dall'indice di edificabilità massimo del PGT e/o dalle altre norme di piano che ne possano limitare o annullare l'applicabilità (quali, ad esempio, quelle riferibili all'altezza massima, alle distanze, alla morfologia degli edifici).

Coerentemente con questi scopi la corretta applicazione degli incentivi presuppone una condizione di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento, effettuato per soddisfare una o più delle finalità indicate nell'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05 e la premialità connessa.

Le diverse finalità elencate dal citato articolo interessano ambiti tra loro anche molto differenti, in cui gli interventi realizzabili potrebbero avere caratteristiche, modalità procedurali e costi altrettanto differenti.

Per tale motivo, oltre al principio di proporzionalità è anche necessario che l'utilizzo degli incentivi sia connesso ad interventi di riqualificazione di rilievo rispetto all'organismo edilizio originario o comunque adeguati in termini di consistenza e di durata rispetto alle finalità elencate.

Non possono accedere agli incentivi disciplinati dai presenti criteri gli interventi che, per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico").

Si ricorda che:

a) L'incremento dell'indice di edificabilità fino al 20% previsto dal comma 5 art. 11 della l.r. 12/05 è riferito all'indice massimo del PGT. Pertanto, laddove il PGT regolamenti, per l'area su cui insiste l'edificio oggetto di intervento, l'incremento sarà riferibile all'indice che produce la massima edificabilità sull'area stessa. Si precisa comunque, come indicato nell'art. 11 c.5-bis della l.r.12/2005, che eventuali incentivi volumetrici, definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 11, non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma.

b) La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale (ad esempio a seguito di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti) fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dal PGT o da normative più restrittive di settore riferibili, per esempio, ai temi della difesa del suolo e della tutela del paesaggio.

c) gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota.

d) l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT, deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste.

e) A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

Tanto osservato, la D.G.R. 3508/2020 ha associato a ciascuna delle finalità di cui al comma 5 art.11 della l.r. 12/05 una sintetica descrizione degli interventi che danno accesso agli incentivi con le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità (Allegato A - Tabella di sintesi).

La normativa regionale chiarisce che le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità così indicate, possono essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.

È quindi facoltà del Comune modulare le percentuali riferite a ogni finalità, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese.

Inoltre l'art. 40-bis " *disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità*" consente come indicato nei relativi commi 5 e 6 che:

- gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 dello stesso articolo, 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.

- è 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.

Fatta questa premessa, che riepiloga i contenuti normativi definiti dalla l.r. 18/2019 per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, l'analisi per l'individuazione degli ambiti di esclusione è stata svolta individuando ambiti che, sia in un caso di esclusione dagli incrementi previsti sia nell'esclusione dalle deroghe previste in entrambi gli articoli 11 e 40-bis, per la loro complessità ed il loro valore di insieme rende necessaria un controllo insediativo, basandosi sulle analisi svolte per la redazione del PGT, sugli approfondimenti redatti dal Rapporto Ambientale e sulla scorta delle informazioni a disposizione degli uffici urbanistici del Comune.

I criteri di indagine sono stati svolti con lo scopo di individuare ambiti urbani che per la loro complessità e per la stratificazione dei valori ambientali, paesaggistici, architettonici, culturali, di contesto urbano, storico-artistici, anche di particolare pregio, devono essere esclusi per specifiche esigenze di tutela paesaggistica o perché non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana, dall'applicazione dell'incremento e dalle deroghe previste dal comma 5 dell'art. 11 e da quelli previsti dai commi 5, 6 e 10 dell'art 40-bis della L.R. 12/2005 l.r.18/2019.

Nel corso della valutazione della opportunità di escludere alcune parti del territorio dalla applicazione degli incentivi volumetrici, si è espresso l'intendimento di preservare gli attuali caratteri paesaggistici, ambientali, identitari e testimoniali del tessuto edilizio, anche sotto il profilo storico-artistico, la cui salvaguardia è essenziale per il mantenimento dell'identità culturale e per il rafforzamento dei livelli di riconoscibilità dell'identità del paesaggio locale.

Di conseguenza si ritiene cautelativamente corretto non consentire nei territori inseriti in vincolo paesaggistico con **Decreto vincolo paesaggistico DM 13.02.1968 e Decreto vincolo paesaggistico DM 01.12.1961 e nei tessuti del centro storico** gli incrementi e le relative deroghe consentiti dagli art. 11 comma 5 e dal 40-bis, della L.R. 12/2005, al fine di introdurre, nella definizione delle norme della futura variante del PGT vigente, le misure volte alla semplificazione delle norme di intervento, la previsione di forme di incentivazione contributive e volumetriche, l'introduzione di regole specifiche per consentire la collocabilità dei volumi incrementali, con l'obiettivo di stimolare l'iniziativa dei proprietari onde scongiurare il rischio di un progressivo degrado, dovuto ad obsolescenza del patrimonio edilizio, per carenza di operazioni di riqualificazione-riuso-manutenzione.

Si conferma su tutte le altre aree la possibilità di riconoscere per gli interventi previsti dall'art. 11 c.5 dell'al.r.12/2005 e i commi 5, 6 e 10 dell'art. 40-bis della l.r.12/2005 le

possibilità di deroghe ed incrementi volumetrici applicando, per le casistiche a cui si riferiscono, le percentuali minime indicate nella DGR 3508/2020.

Si allega la tavola identificativa delle aree oggetto di esclusione da tali incentivi e deroghe che evidenzia le seguenti aree:

- area sottoposta a D.M. 137 del 01/12/1961
- area sottoposta a D.M. 319 del 13/02/1968
- ambiti classificati come nuclei di antica formazione

Arch Anna Manuela Brusa Pasquè
Avv. Riccardo Artaria

LAVENO MOMBELLO maggio 2021