



Città di  
**Cologno Monzese**

**LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019 N. 18**

**ARTICOLO 11 L.R. 12/2005 e s.m.i.**

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

**ESCLUSIONE E INCENTIVI COMUNALI**

**RELAZIONE**

# INDICE

<b>PREMESSA</b>	pag. 3
<b>RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	pag. 6
<b>OBIETTIVI E FINALITA'</b>	pag. 9
<b>INDIVIDUAZIONE IMMOBILI DA ESCLUDERE</b>	pag. 11
<b>MODULAZIONE DEGLI INCREMENTI DI COMPETENZA COMUNALE</b>	pag. 15

## PREMESSA

Regione Lombardia con l'approvazione della legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18, avente ad 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"* ha proseguito il processo di revisione delle disposizioni legislative che regolano lo sviluppo del territorio lombardo, già avviato con la legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 avente ad oggetto: *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"*.

Con la LR 31/2014 sono stati introdotti i principi di tutela del territorio non urbanizzato avviando il processo di revisione degli strumenti urbanistici territoriali di ogni livello a partire dal PTPR proseguendo poi per i PTCP e PTM a cui dovranno adeguarsi, in seguito i PGT.

Primo elemento cardine della LR 31/2014 è come detto il "contenimento del consumo di suolo", a cui ha fatto seguito l'adeguamento del Piano Territoriale Regionale (PTR) che è stato approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 ed ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione. La città Metropolitana di Milano con deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 14/2020 del 29 luglio 2020 ha adottato il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) e successivamente alla sua approvazione i comuni, ai sensi dell'articolo 5 della LR 31/2014 dovranno adeguare i propri PGT.

A tal proposito il comma 2 dell'articolo 1 della LR 31/2014 stabilisce che: *"Il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico."*

Sulla base dei suddetti principi, la LR 31/2014 ha altresì introdotto le prime disposizioni utili, affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola.

La LR 18/2019, così detta *legge sulla rigenerazione* integra i principi di riqualificazione del suolo degradato, introdotti dalla LR 31/2014, puntando a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante.

A tal fine, la legge per la rigenerazione urbana e territoriale (L.R. n. 18 del 2019) ha introdotto incentivi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, attraverso due specifici provvedimenti attuativi:

- D.G.R. n. 3508 del 5 agosto 2020 "Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)"
- D.G.R. n. 3509 del 5 agosto 2020 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)".

Entrambi i provvedimenti sono pubblicati sul BURL n. 34, Serie Ordinaria, del 17 agosto 2020 e sono divenuti efficaci.

Per accedere all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT fino al 20%, previsto dall'articolo 11 comma 5 della LR 12/2005, come sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. p) della L.R. 26 novembre 2019, n. 18, o alla riduzione del contributo di costruzione, previsto dall'articolo 43, comma 2 quinquies della LR 12/2005, aggiunto dall'art. 4, comma 1, lett. c) della L.R. 26 novembre 2019, n. 18, devono essere effettuati **interventi sul patrimonio edilizio esistente**, caratterizzati da elevati standard qualitativi edilizi e ambientali, comunque superiori a eventuali requisiti di legge. Questi interventi devono garantire il raggiungimento di una o più finalità (art. 11 comma 5 e art. 43 comma 2 quinquies della L.R. n. 12 del 2005), volte a promuovere l'edilizia sociale, l'efficienza energetica, la mobilità, la sicurezza delle costruzioni, la protezione dai rischi naturali e la riqualificazione ambientale (es. bonifiche e recupero rifiuti), incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili. I criteri per l'incremento dell'indice di edificabilità e quelli per la riduzione del contributo di costruzione sono strutturati in maniera da assicurarne la coerenza reciproca; infatti, le finalità sono in gran parte sovrapponibili e possono pertanto essere utilizzate per lo stesso intervento.

Gli allegati tecnici associano a ciascuna delle finalità uno o più criteri, sulla base di approfondimenti sulle normative e sulle migliori pratiche di riferimento per i diversi ambiti, in un'ottica di armonizzazione con le strategie regionali di settore. Per ciascun criterio è indicata una percentuale di incremento dell'indice di edificabilità o di riduzione del contributo di costruzione, da applicarsi salvo diverse indicazioni comunali. Il sistema proposto risponde a un principio di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento e l'entità dell'incentivo.

La regione ha altresì stabilito che non possono accedere agli incentivi gli interventi che, per le medesime finalità, usufruiscano già di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali, ad esempio il Superbonus 110%, non sono equiparate a un "finanziamento pubblico") e che eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 dell'articolo 11 della LR 12/2005 e s.m.i., non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5.

Con la D.G.R. n. 3508 del 5 agosto 2020 la regione ha definito i criteri per l'applicazione degli incrementi volumetrici sino ad un massimo del 15% per ognuna delle finalità elencate al sopra richiamato comma 5 dell'articolo 11 della LR 12/2005, consentendo ai comuni, con propria deliberazione, di modulare l'ulteriore incremento del 5% massimo.

Il comma 5 ter dell'articolo 11 della LR 12/2005, aggiunto dall'art. 3, comma 1, lett. p) della L.R. 26 novembre 2019, n. 18, stabilisce che gli interventi, di cui al medesimo comma 5, sono realizzati anche

Città di Cologno Monzese  
in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché 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 e che **i comuni**, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica, **possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni** del medesimo comma 5 ter.

Il comma 5 quater del già citato articolo 11 della LR 12/2005, ha inoltre stabilito che **i comuni**, con deliberazione del consiglio comunale, **possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5**, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

Sulla base di tutte queste disposizioni normative e degli obiettivi di rigenerazione fissati dall'amministrazione comunale con l'individuazione degli ambiti con il presente documento si provvede:

1. ad individuare gli ambiti oggetto di esclusione ai sensi dei commi 5 ter e 5 quater dell'articolo 11, secondo i principi di tutela paesaggistica e di rigenerazione urbana e territoriale definiti dalla regione Lombardia e secondo le specificità del Comune di Cologno Monzese;
2. ad individuare gli ambiti nei quali attribuire gli incrementi del cinque per cento dell'indice di edificabilità massimo stabilito dal PGT, sulla base del principio di modularità che consente ai comuni di valutare l'applicazione di questo incremento secondo le specificità del proprio territorio.

# RIFERIMENTI NORMATIVI

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» che apporta significative modifiche all'ARTICOLO 11 della LR 12/2005 al fine di **incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente** caratterizzati da elevati standard qualitativi edilizi e ambientali.

La legge regionale 9 giugno 2020, n. 13, che all'art. 13 «Modifiche alla L.R. 12/2005, alla L.R. 31/2014, alla L.R. 18/2019 e alla L.R. 21/2019 in attuazione degli impegni assunti con il Governo, in applicazione del principio di leale collaborazione» che ha modificato il comma 5 e aggiunto il comma 5.1 dell'art. 11 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Si riporta integralmente l'articolo 11 della legge regionale del 11 marzo 2005, n. 12 così come modificato dalle leggi regionali soprarichiamate:

## **Art. 11. - Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.**

1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo.

2 bis. I comuni possono determinare nel documento di piano i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 2 in aree di trasformazione concordemente individuate nel territorio di uno o più di essi. In tal caso, le aree cedute alla rispettiva amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere sovracomunale, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso; nel territorio della provincia di Sondrio i criteri di applicazione della perequazione urbanistica di cui ai commi 1 e 2 possono essere determinati, con caratteri ed effetti sovracomunali o coordinati tra diversi comuni, dalla Provincia, d'intesa coi comuni, all'interno del PTCP. Sempre presso la Provincia, d'intesa con i comuni, possono essere istituiti fondi, dotazioni o incentivi previsti in materia urbanistica ed edilizia per finalità di riduzione del consumo di suolo, di perequazione o in genere per tutte quelle finalità di ricomposizione che possono essere meglio assolte in via coordinata tra gli enti locali del territorio provinciale mediante l'attribuzione su base consensuale delle funzioni gestionali alla stessa Provincia.

2 ter. I comuni, anche in accordo con altri enti territoriali, possono prevedere, in relazione alle specifiche competenze e nel rispetto dei vincoli di destinazione previsti dalla normativa vigente, forme di perequazione territoriale intercomunale, anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato con risorse proprie o con quote degli oneri di urbanizzazione e altre risorse conseguenti alla

realizzazione degli interventi concordati. A tal fine definiscono, d'intesa tra loro, le attività, le modalità di finanziamento e ogni altro adempimento che ciascun ente partecipante si impegna a realizzare, con l'indicazione dei relativi tempi e delle modalità di coordinamento. Il Piano territoriale metropolitano (PTM) determina i casi nei quali la gestione unitaria del fondo è affidata alla Città metropolitana di Milano al fine di sviluppare progetti e attuare interventi di rilevanza sovracomunale.

3. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308 (Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione), alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché, per i comuni sopra i 5.000 abitanti, quelli attribuiti ai sensi del comma 5, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni. La Città metropolitana di Milano e le province possono istituire i rispettivi registri delle cessioni dei diritti edificatori per l'applicazione della perequazione con caratteri ed effetti sovracomunali di cui al comma 2 bis e provvedono al loro aggiornamento e pubblicità, nonché alla definizione di criteri omogenei per l'aggiornamento e la pubblicità dei registri comunali. I comuni, le province e la Città metropolitana di Milano individuano nei propri strumenti di pianificazione le aree destinate alla creazione di parchi anche sovracomunali. Al fine di favorirne la realizzazione, i comuni possono attribuire a tali aree un incremento massimo del 20 per cento degli indici di edificabilità, da perequare entro tre anni dall'individuazione delle aree nel PGT, prioritariamente negli ambiti di rigenerazione urbana. Tali diritti edificatori acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale istituito ai sensi dell'articolo 11, comma 4, ad avvenuta cessione delle aree.

5. 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 (**vedi DGR n. 3508/2020**) che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate:

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) *La lettera è stata abrogata dall'art. 13, comma 1, lett. a), numero 1) della L.R. 9 giugno 2020, n. 13*
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della L.R. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della L.R. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;
- m) eliminazione delle barriere architettoniche

5.1. I criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono le finalità di cui alla lettera e) del comma 5 sono definiti dalla Giunta regionale di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali.

5 bis. Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5.

5 ter. Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché 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. I comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.

5 quater. I comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

5 quinquies. Sono comunque esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita.

5 sexies. I volumi necessari per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo, o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico sul patrimonio edilizio esistente, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.[\(67\)](#)

5 septies. Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5 ter e 5 sexies siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione.

La D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 e relativo allegato A, con la quale 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 della L.R. 12/05.

# OBIETTIVI E FINALITA'

Lo scopo perseguito dalla disposizione regionale 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 vigente 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).

## RAPPORTO TRA FINALITÀ E ASSEGNAZIONE DEGLI INCENTIVI

A ciascuna delle finalità di cui al comma 5 art.11 della L.R. 12/05 viene associata, nell'Allegato A della DGR 3508/2020, una sintetica descrizione degli interventi che danno accesso agli incentivi con le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità (fermo restando la percentuale massima indicata del 20%, così come previsto dalla legge).

In ossequio al principio di sussidiarietà che è tra i principi ispiratori della legge di governo del territorio è consentita la modulabilità da parte dei comuni dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT vigente che possono essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.

Come ulteriore incentivo agli interventi sul patrimonio edilizio esistente il comma 5 ter dello stesso articolo 11, consente che gli stessi possano essere realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e 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.

## ESCLUSIONI DALL'AMBITO DI APPLICAZIONE

Ai sensi del comma 5 quater art. 11 della L.R. 12/2005 *"i comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana"*.

Il comma 5 ter sopra richiamato prevede inoltre che *"i comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica"*.

Ai sensi del comma 5 quinquies dell'art. 11 della L.R. 12/2005 sono per legge altresì *“esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita”* come definite dal D.lgs. n. 114/1998 e successive modifiche.

# INDIVIDUAZIONE IMMOBILI DA ESCLUDERE

In considerazione di quanto disposto dai commi *5 ter* e *5 quater* dell'articolo 11 della LR 12/2005, si è dapprima provveduto ad individuare, sulla scorta delle valutazioni già assunte dal Comune di Cologno Monzese nell'ambito della Variante Generale al PGT adottata con deliberazione di C.C. n. 58 del 18.11.2019, gli elementi del territorio che connotano incoerenza con le finalità di rigenerazione urbana o per i quali si rilevano specifiche esigenze di tutela paesaggistica.

In tal senso nella TAVOLA 1 - ANALISI DEL TERRITORIO ED INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA E DI RIGENERAZIONE URBANA DA TUTELARE, sono stati individuati, sulla base degli elementi territoriali significativi desumibili dalla Variante generale al PGT adottata, tre diversi gruppi di ambiti di seguito specificati:

- **Ambiti di tutela paesaggistica**
- **Ambiti soggetti a specifica rigenerazione e riqualificazione urbana ed ambientale**
- **Ambiti di tutela paesaggistica e di rigenerazione guidata**

Ognuno dei tre ambiti sopra elencati è caratterizzato dalla presenza di elementi meritevoli di tutela e che necessitano di un processo di rigenerazione urbana governato secondo le previsioni e prescrizioni contenute nello strumento urbanistico generale.

Per ogni Ambito vengono di seguito illustrate le specificità:

## AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA

Comprendono le aree di tutela paesaggistica tra le quali *le bellezze di insieme del Naviglio Martesana*, vincolate con delibera della commissione per le bellezze naturali di Milano n. 2 del 2/12/1998, ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs 42/2004 e *la fascia di rispetto del fiume Lambro di 150 metri* ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs 42/2004. Sono inoltre comprese le *aree del tessuto dell'abitare con verde privato* per le quali il PGT adottato ha riconosciuto un valore di tutela ambientale dato dalla forte presenza di verde privato a corredo delle abitazioni. Per questi ambiti si ritiene che nel caso di attuazione di interventi ai sensi dell'articolo 11 comma 5 sia consentita l'applicazione degli incrementi ivi previsti ma debba essere esclusa l'applicazione delle deroghe di cui all'articolo 11 comma 5 ter al fine di salvaguardare i caratteri paesaggistici di questi luoghi nel rispetto dei parametri urbanistici fissati dal PGT per ogni singola area.

## AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE

Comprendono le aree le aree soggette a pianificazione attuativa (ARAS – ARUS – AR – AT) e gli Ambiti di compensazione ambientale (AdC). Per queste aree il PGT adottato fissa specifici obiettivi di rigenerazione edilizia e alti livelli di riqualificazione ambientale per i quali si rende necessario escluderli dall'applicazione sia degli incrementi del comma 5 sia dalle deroghe del comma 5 ter,

perché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno di questi ambiti, secondo i criteri dell'articolo 11 comma 5 e seguenti renderebbe incontrollata e inefficace l'attuazione di una rigenerazione coordinata con il contesto territoriale nel quale sono inseriti, vanificando gli obiettivi sopra menzionati.

## AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA E DI RIGENERAZIONE GUIDATA

Sono compresi in questi ambiti i Nuclei di Antica Formazione (NAF) e gli Ambiti di Rigenerazione Ambientale ed Ecologica del PGT adottato e rinominato gli **Ambito di Rigenerazione Territoriale del Medio Lambro**. Nei primi è prevista la tutela dell'impianto storico mentre nei secondi è fissato l'obiettivo di rigenerazione che prevede il trasferimento dell'edificato in altro sito per il recupero ambientale di queste zone in prossimità del Fiume Lambro. Per entrambe le zone è esclusa l'applicazione delle deroghe di cui all'articolo 11 comma 5 ter, al fine di garantire la necessaria tutela Paesaggistica.

In merito agli incrementi dell'indice edificatorio di cui al comma 5 dell'articolo 11 nei NAF è consentita l'applicazione degli incrementi previsti dalla DGR 3508/2020 sommati, là dove previsti, a quelli comunali alla sola condizione che gli stessi non siano realizzati in sito ma vengano commercializzati ai sensi dell'articolo 11 comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. e secondo le modalità specificate nella DGR, mentre per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ubicato all'interno dell'**Ambito di Rigenerazione Territoriale del Medio Lambro** è ammesso l'incremento dell'indice di edificabilità previsto dal comma 5, per le finalità di cui alle lettere c), i), j.1) ed l) e secondo i criteri di cui alla DGR XI/3508 del 05.08.2020, sempre alla sola condizione che gli stessi non siano realizzati in sito ma vengano commercializzati, al fine di garantire una rigenerazione urbana coerente con le finalità di conservazione degli impianti storici e di riqualificazione ambientale previsti per suddetti ambiti.

Sulla base delle suddette analisi, si è provveduto ad individuare nella "TAVOLA 2 - AREE ED EDIFICI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEI COMMI 5 E 5 TER DELL'ARTICOLO 11 DELLA L.R. N. 12 DEL 11 MARZO 2005 e s.m.i." gli ambiti di esclusione di seguito specificati:



### **Aree o singoli immobili esclusi dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 e 5-ter, della L.R. 12/05**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente subordinati all'attuazione delle previsioni urbanistiche per una Rigenerazione del territorio coerente con gli obiettivi fissati e per una adeguata tutela paesaggistica



### **Aree o singoli immobili esclusi dall'applicazione dell'art. 11 comma 5-ter, della L.R. 12/05**

Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante un'adeguata tutela paesaggistica e salvaguardia ambientale.

**Aree o singoli immobili compresi nei NAF, esclusi dall'applicazione dell'articolo 11 comma 5-ter L.R. 12/05**

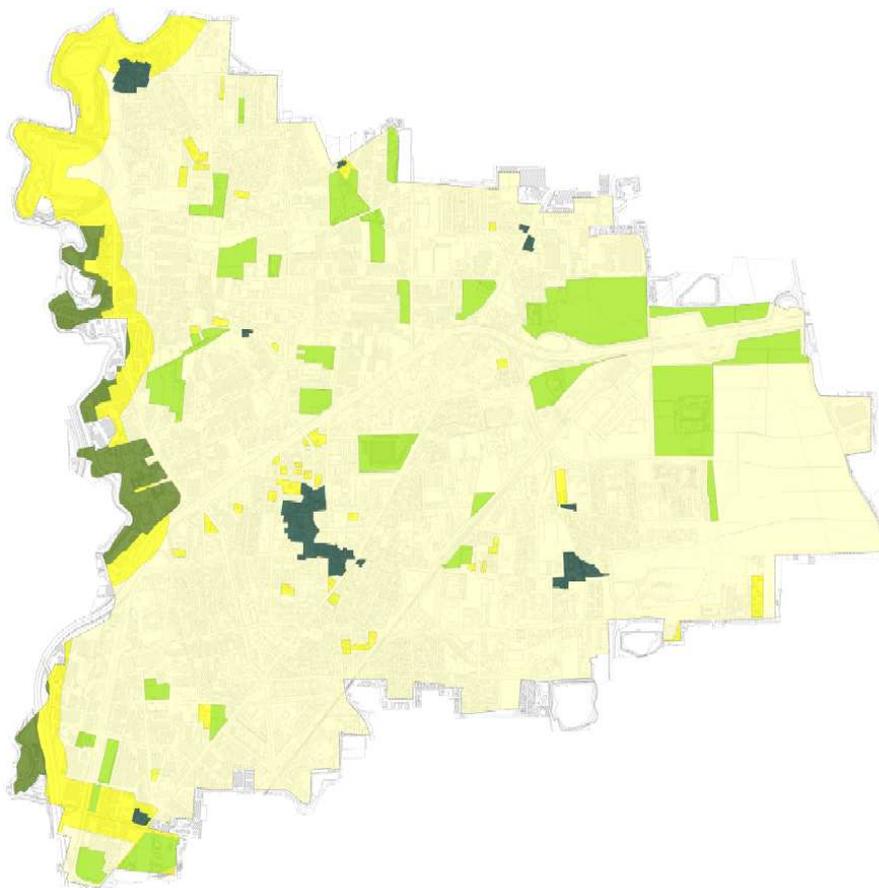
Incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente garantendo un'adeguata tutela paesaggistica. I diritti edificatori acquisiti non potranno essere realizzati in sito ma dovranno essere trasferiti mediante commercializzazione ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i..

**Aree o singoli immobili compresi nell'Ambito di Rigenerazione Territoriale del Medio Lambro esclusi dall'applicazione dell'articolo 11 comma 5-ter L.R. 12/05**

Riqualificazione ambientale ed ecologica dell'ambito territoriale mediante demolizione o delocalizzazione del patrimonio edilizio esistente e rinaturalizzazione delle aree di pertinenza fluviale per il possibile ampliamento del PLIS del Medio Lambro. Per dette aree è ammesso l'incremento minimo dell'indice di edificabilità previsto dall'allegato A alla DGR XI/3508 del 05.08.2020, per le finalità di cui alle lettere c), i), j.1) ed l) e sono attribuiti gli incrementi comunali. I diritti edificatori acquisiti non potranno essere realizzati in sito ma dovranno essere trasferiti mediante commercializzazione ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i.. Per le finalità di cui alle altre lettere, non si applicano gli incrementi regionali e non sono attribuiti incrementi comunali

**Aree o singoli immobili non esclusi dall'applicazione dell'articolo 11 comma 5 L.R. 12/05**

Aree per le quali è ammesso l'incremento dell'indice di edificabilità previsto dal comma 5, per tutte le finalità di cui alla DGR XI/3508 del 05.08.2020 e non viene attribuito l'incremento comunale del 5%.



# MODULAZIONE DEGLI INCREMENTI DI COMPETENZA COMUNALE

Sulla base delle valutazioni effettuate sugli ambiti oggetto di esclusione e dell'individuazione degli ambiti di rigenerazione si è provveduto ad esaminare uno per uno i criteri regionali approvati con DGR XI/3508 del 5.8.2020 al fine di valutare l'eventuale l'ulteriore applicazione dell'incremento del cinque per cento assegnabile dai comuni agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo il principio di modularità

Dovendo valutare la possibile applicazione dei suddetti incrementi l'amministrazione comunale, ha ritenuto di applicare detto incremento negli ambiti di rigenerazione territoriale ed urbana, al fine di favorire l'attuazione degli obiettivi fissati per ciascun ambito e come meglio esplicitato nella Relazione dell'individuazione degli ambiti di cui all'articolo 8 bis, alla quale si rimanda integralmente.

In coerenza con le analisi e gli obiettivi fissati dalla variante generale al PGT adottata e in considerazione dei disposti legislativi introdotti dalla L.R. 18/2019, in sintesi si è ritenuto per gli **ambiti di rigenerazione urbana San Maurizio superblocc e Centro città**, di attribuire il 5% a tutte le finalità coerenti con le previsioni urbanistiche del PGT, ad eccezione della lettera e.1) per la quale la Regione non ha ancora definito i criteri e la lettera g) in quanto il PGT adottato non ha individuato gli edifici incongrui, ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014, mentre per l'**ambito di rigenerazione Territoriale del Medio Lambro** l'incremento del 5%, di competenza comunale, è stato attribuito alle finalità di cui alle lettere c), i), j.1) ed l) perché coerenti con gli obiettivi di rinaturalizzazione e rigenerazione ambientale ed ecologica fissati per l'ambito dallo stesso PGT, mentre le altre lettere sono escluse anche dall'applicazione degli incrementi regionali perché comporterebbero la realizzazione degli interventi sugli edifici esistenti da delocalizzare.

Per l'applicazione degli incrementi regionali e comunale distinti per finalità, ambito di applicazione e criteri si rimanda integralmente al documento denominato: "**MODULAZIONE DELL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ**", nel quale sono riportati gli incrementi percentuali minimi attribuiti dalla Regione Lombardia e gli incrementi comunali sino al massimo del 5 % attribuiti dal comune suddivisi per specifico ambito di rigenerazione.

Considerata la fase sperimentale dei meccanismi di incentivazione introdotti dalla L.R. 18/2019, l'amministrazione comunale si riserva di verificare, mediante specifico monitoraggio degli interventi pubblici e privati sul patrimonio edilizio esistente e negli ambiti di rigenerazione, riservandosi di apportare i necessari interventi correttivi, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari approvate dalla Regione Lombardia.