



# COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 16/02/2021

OGGETTO: L.R. 18/2019 - MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - ADEMPIMENTI COMUNALI

L'anno 2021, addì **16** del mese di **Febbraio** alle ore **21.00**, presso la Sala Consiliare Comunale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria di prima convocazione.

I consiglieri presenti risultano dal seguente prospetto:

N.	Nominativo	Presenza
1	LEORATO Maurizio	PRESENTE
2	PACCINI Cristina	ASSENTE
3	PARRINO Daniele	PRESENTE
4	GENTILE Stefania	PRESENTE
5	INTRIERI Giuseppe	PRESENTE
6	PASTORELLO Ivan Riccardo	PRESENTE
7	CREPALDI Luca	PRESENTE
8	POROTTI Massimiliano	PRESENTE
9	COLOMBO Monica	PRESENTE
10	MAFFIOLI Alessandro	PRESENTE
11	FORGIONE Federico	PRESENTE
12	GALLIOTTO Melissa	PRESENTE
13	SCOLARI Davide	ASSENTE

Presenti n.11 (undici)

Assenti n.2 (due)

Partecipa il Segretario comunale Dott.ssa Giuseppina FERRERO

Il Consigliere COLOMBO Monica, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno :

**OGGETTO: L.R. 18/2019 - MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - ADEMPIMENTI COMUNALI**

Il Sindaco, Sig. Maurizio Leorato, risulta presente nel proprio ufficio presso la sede comunale.  
I Consiglieri Comunali ed il Segretario Comunale, Dott.ssa Giuseppina Ferrero, risultano collegati in videoconferenza.

Il Responsabile dell'Area Assetto ed Uso del Territorio, Geom. Marco Balzarini, relaziona riassumendo e spiegando tecnicamente, punto per punto, ed in maniera articolata, i passaggi relativi alla presente proposta di deliberazione.

Il Sindaco, al termine della approfondita relazione da parte del Geom. Balzarini, ringrazia e riferisce che altri ragionamenti saranno fatti dalla prossima amministrazione per attivare procedimenti nei primi mesi di mandato.

Successivamente

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dato atto che il Comune di Vergiate è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 20/06/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi – n. 17 del 22.04.2015;

Viste e richiamate:

- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 25/11/2019 riguardante la rettifica al Piano delle Regole del PGT vigente ai sensi dell'art. 13, co. 14-bis della LR 12/2005, pubblicata sul B.U.R.L. - Serie avvisi e concorsi - n. 4 del 22.01.2020;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 22/12/2015 con la quale è stata adottata - nelle forme degli artt. 13, commi da 4 a 12, e 14 della L.R. 12/2005 - la proposta di variante al Piano Attuativo relativa all'Ambito di Completamento "AC5" in via dei Tigli;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 in data 21/05/2020 che, ai sensi dell'articolo 5, comma 5 della L.r. 31/2014, così come modificata dalla l.r. 16/2017 e dalla l.r. 17/2018, ha prorogato la validità del documento di Piano del PGT, di dodici mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui all'articolo 5, comma 2 della medesima legge, fermo restando la possibilità di approvare varianti generali o parziali al documento di piano, secondo quanto previsto al comma 4 del medesimo articolo;

Richiamate le recenti disposizioni regionali in tema di rigenerazione urbana e territoriale, introdotte dalla 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 e ad altre leggi regionali)" che prevede, tra l'altro, modifiche ed integrazioni alla LR 12/2005, con misure speciali per agevolare il riuso, il recupero e la rigenerazione urbana delle aree dismesse;

Atteso e dato atto che la stessa LR 12/2005 e ss.mm.ii. prevede, all'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies l'individuazione da parte dei Comuni, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale 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;

Considerato che gli obiettivi di questa Amministrazione Comunale, relativamente al governo del territorio, si possono, tra gli altri, riassumere nei seguenti punti:

- Contenimento e limitazione del consumo di suolo attraverso 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, la realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la realizzazione di interventi destinati alla mobilità sostenibile nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

- Contenimento delle espansioni residenziali e limitazione della densità edilizia all'interno del tessuto urbano consolidato;
- Valorizzazione, riqualificazione e recupero dell'edificato;

Dato atto che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 22/09/2020 è stato avviato - ai sensi della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 - il procedimento per l'individuazione degli ambiti su cui proporre la promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Tramite pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web istituzionale del Comune di Vergiate uno specifico avviso pubblico, sono state favorite azioni partecipative di consultazione preventiva della comunità vergiatese e di operatori privati interessati alla realizzazione degli interventi in parola;
- A seguito del succitato avviso sono pervenute n. 2 segnalazioni motivate e documentate, circa lo stato di dismissione e obsolescenza funzionale caratterizzanti altrettanti compendi immobiliari identificati al Catasto Fabbricati come segue:

#### 1. PROPRIETA' IMMOBILIARE PARADISO NOVANTA Srl

- Sezione censuaria di Vergiate - foglio 10 – mappali : 1519, 4151, 4152 sub. 501, 4181 subb. 1-2, 4182 subb. 1-2;

#### 2. PROPRIETA' MAGISTRA Srl

- Sezione censuaria di Sesona - foglio 2 – mappali: 2393 subb. 2-3-5-6-7-8, 2394;
- Sezione censuaria di Vergiate – foglio 10 – mappale 7381;

- E' intenzione di questa Amministrazione Comunale concretizzare nell'immediato una strategia pianificatoria di valorizzazione e rilancio del territorio, con avvio di procedimenti incentivanti che caratterizzano gli indirizzi sopra riassunti e con l'obiettivo di attuare le disposizioni regionali in tema di rigenerazione urbana e territoriale introdotti dalla Legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019;
- Le Società interessate preso atto dell'impostazione operata dal Comune di Vergiate, che si impernia sui principi valorizzazione e rilancio del territorio, nonché di partecipazione dei privati all'attività pianificatoria, hanno chiesto all'Amministrazione Comunale di indire una sessione istruttoria: ciò al fine di verificare in via preliminare la sussistenza di una possibilità di qualificare gli immobili *de quibus* in termini di Ambiti idonei all'attivazione di processi di rigenerazione urbana e territoriale;
- In tale contesto l'Amministrazione Comunale ha promosso una consultazione con le Società interessate, in vista del soddisfacimento - mediante determinazioni condivise – delle previsioni di riqualificazione, con finalità di rigenerazione urbana, conferibili ai suddetti compendi immobiliari;
- Nel corso di tale sessione, sono state puntualmente definite la progettualità e l'identificazione dei dispositivi di semplificazione-incentivazione-accompagnamento, tesi a garantire effettività alla previsione rigenerativa delle aree interessate;
- Tale assetto risulta pienamente coerente con le indicazioni deducibili dai documenti del vigente PGT di Vergiate e - nei fatti – ne costituiscono attuazione delle direttrici di fondo, prevedendo un riordino ed una riqualificazione delle aree esistenti, in favore di un miglior sviluppo di spazi multifunzionali all'interno dei lotti medesimi e di connessione con il sistema urbano esistente;

Vista la Legge Regionale n. 22 del 27 novembre 2020 "Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2020" che dispone il differimento temporale al 30 aprile 2021 di alcuni adempimenti previsti dalla L.R. n.18 del 2019;

Evidenziato che i provvedimenti comunali la cui efficacia è stata prorogata al 30 aprile 2021 - sui quali erano già intervenuta con precedenti proroghe la l.r. n. 4 e la l.r. n. 18 del 2020 - sono:

- Individuazione con delibera di Consiglio comunale degli ambiti di rigenerazione, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica (rif. art. 8 bis, c. 1 della l.r. n. 12 del 2005; art. 3, c. 1, lett. k della l.r. n. 18 del 2019);
- Individuazione con delibera di Consiglio comunale degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra - estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7 del 2017 anche ai piani terra - (rif. art. 8, c. 2 della l.r. n. 18 del 2019);
- Individuazione con delibera di Consiglio comunale degli immobili dismessi che causano particolari criticità per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (rif. art. 40 bis, c.1 della l.r. n. 12 del 2005; art. 4, c. 1 lett. a della l.r. n. 18 del 2019);
- Per i comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, individuazione con delibera di Consiglio comunale delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis (rif. art. 40 bis, c.1 della l.r. n. 12 del 2005; art. 4, c. 1 lett. a della l.r. n. 18 del 2019);

Viste:

- la L.R. 12/2005;
- la L.R. 18/2019;
- la L.R. 31/2014;
- la Legge 241/1990;

Dato atto che la presente proposta è stata esaminata dalle Commissioni consiliari nella seduta congiunta dell'11/02/2021;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio Comunale n.1 del 15/05/2020 ad oggetto: *“Approvazione criteri di trasparenza e tracciabilità per lo svolgimento in videoconferenza delle sedute del Consiglio Comunale”*;

Dato atto che della discussione intervenuta, preliminare alla votazione sul punto all'ordine del giorno, viene effettuata registrazione integrale e come tale custodita agli atti nonché divulgata a mezzo canale informatico giusta delibera del Consiglio Comunale n.40 del 27/09/2017 ad oggetto: *“Esame ed approvazione del Regolamento per la disciplina delle attività di ripresa audiovisiva e diffusione delle sedute del Consiglio Comunale”*;

Visti il parere favorevole sulla proposta di deliberazione di cui al presente provvedimento, reso dal Responsabile dell'Area 4 - Assetto ed Uso del Territorio - in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi per appello nominale dai n.11 Consiglieri presenti e votanti

## **DELIBERA**

- 1) Le premesse formano presupposto, condizione essenziale, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Di dare attuazione alla 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”*, attraverso:

A. L'individuazione - ai sensi degli artt. 8 e 8-bis della LR 12/2005 - degli Ambiti della rigenerazione riportati nella cartografia allegata alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale della stessa, nonché l'identificazione dei seguenti dispositivi di semplificazione, incentivazione ed accompagnamento:

- 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, dovranno essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la cui attuazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato: i contenuti della convenzione sono definiti dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, come richiamato dell'art. 14, comma 1 bis, della L.R. 12/2005;
  - Negli ambiti della rigenerazione il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento, ai sensi del comma 2 quater), dell'art. 43 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.;
  - 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 e ss.mm.ii.. ed in particolare:
    - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'ambito di rigenerazione contrassegnato dalla sigla "**AR1**" – *proprietà Società PARADISO NOVANTA S.R.L.* - dovranno garantire il rispetto dei vincoli e degli indirizzi viabilistici definiti nella Scheda relativa all' "Ambito di Trasformazione AT 12 - Completamento commerciale/artigianale Via Sempione", di cui alla tavola DP C9\_2 del vigente Documento di Piano e, specificatamente, la realizzazione della viabilità di arrocamento mediante l'adeguamento della consorziale "del Sassone", fino alla proprietà Magistra S.r.l. ;
    - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'ambito di rigenerazione contrassegnato dalla sigla "**AR2**" - *proprietà Società MAGISTRA S.R.L.* - dovranno conformarsi all'avanprogetto in atti comunali, allegato alla nota datata 28/01/2021 (prot. 1781 del 29/01/2021), anche con riferimento alle destinazioni;
  - 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;
  - 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 e ss.mm.ii. e le relative misure incentivanti;
  - Agli interventi di ristrutturazione urbanistica proposti negli ambiti della rigenerazione si applicano, in via generale e per quanto riconducibili, le prescrizioni del corpo normativo del PGT vigente ivi ricadenti, con eventuale ricorso al permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dalla l. 11 settembre 2020, n. 120 - ove sussistano i presupposti e limitatamente alle destinazioni d'uso - fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;
  - La presente deliberazione è assunta ai sensi del comma 1, dell'art. 8 bis, della LR 12/2005 ed acquista efficacia ai sensi del comma 11, lettera a), dell'art. 13 della stessa L.R. 12/2005.
- B. Di escludere, dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra ai sensi dell'art. 8, comma 2, della L.R. 18/19, le zone del territorio comunale già individuate nella cartografia allegata alla deliberazione n. 31 assunta dal Consiglio Comunale in data 20/07/2017 ad oggetto "L.R. 10.03.2017 N 7 - RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI - DETERMINAZIONE AMBITI DI ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DELLA NORMA".
- C. Di escludere l'intero territorio comunale, per esigenze di tutela paesaggistica, considerate le caratteristiche del territorio di Vergiate e per coerenza con il PGT vigente:
- a. Dall'applicazione delle deroghe (all'altezza e alle norme quantitative, morfologiche, tipologie di intervento), di cui alla L.R. 12/05, art. 11, nuovo comma 5 ter);
  - b. Dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità di cui alla L.R. 12/05, art. 11, nuovo comma 5 quater.

- D. Di non individuare immobili dismessi che causano particolari criticità per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (L.R. 12/05, art. 40-bis, c.1; L.R. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a), constatata anche l'assenza di segnalazioni motivate e documentate in merito.
- 3) Di demandare al Responsabile dell'Area 4 – Assetto ed Uso del Territorio - i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto.
- 4) Di dare atto che il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Vergiate per rimanervi affisso quindici giorni consecutivi, in esecuzione delle disposizioni di cui alla Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii.
- 5) Di dare atto che il presente verbale viene pubblicato altresì nel portale “Amministrazione Trasparente” dell'Ente ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 14/03/2013, n.33 e ss.mm.ii.

Indi, stante la necessità di procedere ad attuazione della presente deliberazione al fine di dare immediato avvio alle attività in capo al Comune, tutte previste dalle recenti norme regionali, il Consiglio Comunale con voti unanimi favorevoli, espressi per appello nominale dai n.11 Consiglieri presenti e votanti

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. n.267 del 18.08.2000.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 20**

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata**

Oggetto: **L.R. 18/2019 - MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - ADEMPIMENTI COMUNALI**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **10/02/2021**

Il Responsabile di Settore  
Geom. Balzarini Marco

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE  
COLOMBO Monica

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Giuseppina FERRERO

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Vergiate. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

FERRERO GIUSEPPINA;1;8929517092174465358  
Monica Colombo;2;15144427

## **CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

La sottoscritta Dott.ssa Cristina FONTANA certifica che il presente verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune dal 05/03/2021 al 20/03/2021 per quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art.124 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs.n.267 del 18/08/2000.

Dalla residenza municipale di Vergiate, 17/06/2021

**IL RESPONSABILE DELL'AREA  
AMMINISTRATIVA**

Dott.ssa Cristina FONTANA

---

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è diventata esecutiva il 15/03/2021, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e s.m.i.

Dalla residenza municipale di Vergiate, 17/06/2021

**IL RESPONSABILE DELL'AREA  
AMMINISTRATIVA**

Dott.ssa Cristina FONTANA

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Vergiate. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Cristina Fontana;1;22007436