



COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 29/06/2021

OGGETTO: L.R. 18/2019 - MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - INTEGRAZIONE DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 16.02.2021

L'anno 2021, addì **29** del mese di **Giugno** 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	PRESENTE
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	ASSENTE
11	FORGIONE Federico	PRESENTE
12	GALLIOTTO Melissa	ASSENTE
13	SCOLARI Davide	ASSENTE

Presenti n.10 (dieci)

Assenti n.3 (tre)

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 - INTEGRAZIONE DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 16.02.2021

Il Sindaco, Sig. Maurizio Leorato e i Consiglieri Comunali, Sigg.ri Massimiliano Porotti e Ivan Riccardo Pastorello, risultano presenti presso la sede comunale.

I Consiglieri Comunali, Sigg.ri Cristina Paccini, Daniele Parrino, Stefania Gentile, Giuseppe Intrieri, Luca Crepaldi, Monica Colombo, Federico Forgione ed il Segretario Comunale, Dott.ssa Giuseppina Ferrero, risultano collegati in videoconferenza.

Il Presidente del Consiglio Comunale, dott.ssa Monica Colombo introduce l'argomento e cede la parola al Sindaco, il quale relaziona sulla proposta che modifica ed integra l'atto consiliare n.7 del 16 febbraio 2021, effettuando una descrizione dettagliata degli ambiti interessati alla rigenerazione (n.4 ambiti: AR3, AR4, AR5 e AR6). Nel prosieguo del proprio intervento il Sindaco descrive gli ambiti summenzionati ed interessati alla rigenerazione, con particolare riferimento alla scuola di Via Torretta, risalente agli anni '50, che deve essere rigenerata e riqualificata (AR3); all'area Sempione – lotto A – riguardo al fabbricato dismesso di proprietà della Società ANAS e oggetto di rigenerazione con intervento già in corso (AR4); all'area Sempione – lotto B - ex falegnameria e noleggio ponteggi, rigenerazione urbana con ricollocazione volumetria esistente (AR5); rigenerazione fabbricati in Via Roma e Via Dante – ingresso Leonardo (AR6).

Non registrando interventi da parte dei Consiglieri presenti

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- La Regione Lombardia, con la Legge Regionale 26 novembre 2019 - n. 18 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”, ha inteso perseguire “...l’obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconoscendo gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione ...”;
- Al fine di incentivare e promuovere gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale la Legge, all’art. 8bis della Legge Regionale 12/2005, dispone che fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014 i Comuni individuino, “anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale (ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), 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 nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”;
- Tale individuazione deve essere effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale entro il termine del 30/06/2021 (termine da ultimo stabilito dall’art. 28 della Legge Regionale 18/2020 come modificato dall'art. 18, comma 1, lett. b), della l.r. 27 novembre 2020, n. 22 e successivamente dall'art. 8, comma 1, lett. a), della l.r. 2 aprile 2021, n. 4);

- I Comuni, fino all'individuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e- quinquies), sono esclusi dall'accesso alle primarie previste al comma 3, nonché dai benefici economici di cui all'articolo 12, comma 1, della Legge Regionale 18/2019;

EVIDENZIATO che:

- Con l'obiettivo di dare adeguata attuazione a quanto richiesto dall'art. 8bis della Legge Regionale 12/2005, in merito all'individuazione, valorizzazione e sviluppo degli ambiti della rigenerazione urbana, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a valutare puntualmente le previsioni, gli obiettivi e lo stato di attuazione della pianificazione urbanistica del Comune di Vergiate rilevando, in particolare, i comparti urbanistico edilizi nei quali prevedere prioritariamente azioni di:
 - Riqualificazione dell'ambiente costruito e riorganizzazione dell'assetto urbano;
 - Realizzazione e/o recupero/potenziamento di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi;
 - Innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
 - Risoluzione di situazioni di degrado urbanistico;
 - Miglioramento della qualità paesaggistica ed ecologica del territorio;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 in data 16.02.2021, nel rispetto vincolante della disciplina urbanistica prevista dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ha proceduto a:
 - Individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - Incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale;
 - Consentire, prima e durante il processo di rigenerazione, l'utilizzazione temporanea di aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico, ai sensi dell'articolo dell'art. 51 bis della L.R. 12/05;
 - Incentivare la predisposizione di studi di fattibilità urbanistica ed economico/finanziaria;
- Con la medesima deliberazione il Consiglio Comunale ha altresì provveduto a individuare gli ambiti *"AR1" – proprietà Società PARADISO NOVANTA S.R.L. in via Sempione* – e *"AR2" - proprietà Società MAGISTRA S.R.L. in via Sempione* - nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art 8 c.2 lett. e-quinquies della L.R. 12/05;

RILEVATA, in esito a puntuali e successive valutazioni condotte dall'Amministrazione Comunale - anche a seguito di ulteriori motivate segnalazioni acquisite agli atti comunali - la necessità di integrare quanto deliberato, individuando i seguenti ulteriori ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art 8 c.2 lett. e quinquies della Legge Regionale 12/2005, fermo restando tutto quanto già disposto e approvato con la richiamata DCC n.7 del 16.02.2021:

- **Ambito di rigenerazione contrassegnato dalla sigla "AR3" – Via Torretta - Scuola Primaria "De Amicis" di proprietà comunale.** Considerato il ruolo di particolare rilievo della scuola nella rigenerazione urbana, il Comune di Vergiate ha deciso di puntare, anzitutto, sugli investimenti nel settore scolastico, che - costruiti dagli anni '50 agli anni '70 - presentano degli standard energetici, sia in termini di involucro sia a livello impiantistico, non adeguati ai modelli attuali e di conseguenza fanno registrare dei consumi molto elevati. L'intervento pensato per l'edificio in oggetto rappresenta la concretizzazione dell'intervento pubblico a favore del recupero del costruito esistente. Va sottolineato l'elevato valore dimostrativo nei confronti dei cittadini, che, da un intervento simile, possono trarre un buon esempio di riqualificazione che potrebbe essere replicato in ambito residenziale privato. La scelta dell'edificio scolastico ha alla base una filosofia che si pone come obiettivo principale quello di dotare la popolazione di

strutture che offrano la possibilità di essere vissute con buoni livelli di comfort termico e ambientale, mirando alla realizzazione di interventi per il raggiungimento di una qualità edilizia elevata con riferimento alla sostenibilità ambientale nonché per la minimizzazione dei consumi di energia e delle risorse ambientali.

- **Ambito di rigenerazione contrassegnato dalla sigla "AR4" – Via Sempione - di proprietà R.T.M. SERVICE S.R.L. – IRIS COSTRUZIONI S.R.L. – SOCIETA' ANAS S.P.A.** La Società RTM SERVICE S.R.L. è proprietaria di un'area in via Sempione n. 94 già oggetto di intervento edilizio convenzionato (Lotto "A" - Atto a rogito Notaio Graffeo Antonella in data 10/06/2020, repertorio n. 5302 - Atto integrativo e modificativo a rogito Notaio Graffeo Antonella in data 26/05/2021, repertorio n. 6034). La Società IRIS COSTRUZIONI S.R.L. è proprietaria di un'area in via Sempione n. 96, già oggetto di intervento di demolizione di edifici esistenti e di realizzazione di nuova costruzione di un edificio da destinare a ristorazione (P.d.C. n. 4 del 28/05/2021). La Società ANAS S.P.A. è proprietaria di un'area in via Sempione n. 100 ove insistono una casa cantoniera, in evidente stato di abbandono, unitamente ad un capannone. Gli interventi che verranno proposti nel presente ambito della rigenerazione dovranno garantire l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente. Ai medesimi interventi 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.
- **Ambito di rigenerazione contrassegnato dalla sigla "AR5" – Via Sempione - di proprietà R.T.M. SERVICE S.R.L.** La Società RTM SERVICE S.R.L. è proprietaria di un'area in via Sempione n. 77 già oggetto di convenzione urbanistica sopra menzionata (Lotto "B"). Gli interventi che verranno proposti nel presente ambito della rigenerazione dovranno garantire la riorganizzazione del comparto, composto da più fabbricati posizionati in maniera casuale. Ai medesimi interventi 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.
- **Ambito di rigenerazione contrassegnato dalla sigla "AR6" – di proprietà Società IRIS COSTRUZIONI S.R.L.** La Società IRIS COSTRUZIONI S.R.L. è proprietaria del compendio immobiliare di via Roma nn. 30, 32 e 34, composto da due vetusti edifici ubicati in zona strategica dell'abitato, tra le vie Roma e Dante. Gli interventi che verranno proposti nel presente ambito della rigenerazione dovranno 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. Ai medesimi interventi 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.

VISTO il documento progettuale di individuazione degli ambiti della rigenerazione predisposto dal Servizio comunale di Urbanistica ed allegato alla presente deliberazione;

DATO ATTO che come indicato dall'art. 8bis, l'individuazione degli Ambiti di rigenerazione è effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale, che acquista efficacia ai sensi con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione;

VISTI:

- Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Vergiate, 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;
- 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 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;
- La Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12. (Legge per il governo del territorio) e s.m.i.;
- 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);
- Il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

Dato atto che la presente proposta è stata esaminata nella riunione congiunta delle Commissioni Consiliari tenutasi in data 24/06/2021;

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";

Visto 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.10 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE, per quanto argomentato in premessa e in esecuzione a quanto statuito dall'art. 8 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e ad integrazione di quanto già disposto

con propria deliberazione n. n.7 del 16.02.2021 l'elaborato di individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, allegato alla presente deliberazione;

- 2) DI CONFERMARE gli obiettivi e le strategie indicate nella richiamata DCC con particolare riferimento alle misure ed alle azioni volte ad incentivare gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale nel territorio comunale già indicati in premessa;
- 3) DI DARE ATTO che l'elaborato di cui al punto 1) integra la documentazione del vigente Documento di Piano del vigente PGT comunale;
- 4) DI DARE ATTO che la disciplina a cui sono sottoposte le aree comprese all'interno degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, in coerenza con quanto prescritto dal comma 1, dell'art. 8 bis, rimane invariata rispetto al vigente PGT comunale, non costituendo la presente deliberazione variante urbanistica;
- 5) DI DEMANDARE al Responsabile dell'Area 4 – Assetto ed Uso del Territorio - i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto.
- 6) 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.
- 7) 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.10 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** / **38**

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 - INTEGRAZIONE DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 16.02.2021**

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 09/06/2021

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