



## VERBALE DELLA COMMISSIONE TERRITORIO

22 novembre 2021 – ore 18.30

n.	Cognome nome	Presenti	Modalità di partecipazione	note
		Si/No	Sala consigliare	
1	CAPUTO DANIELA	Si		18.45
2	ROMANI LUCIO	Si		
3	SETTE MARCO	Si		
4	TIANO WALTER	Si		
5	LAGANA' DANIELA	Si		Entra alle 19
6	TESTA VALERIO	Si		
7	BOGANI GIANLUCA	Si		
8	MOSCONI MARIO GIOVANNI	Si		
9	RIENZO FRANCESCO IGNAZIO	Si		
10	TORRACA UMBERTO	Si		Entra alle 19
	Presenti 10			

La seduta è svolta in presenza presso la sala del Consiglio Comunale.

Sono presenti:

- Il sindaco Ezio Casati
- il Presidente del Consiglio Comunale, Simona Arosio;
- il Direttore del settore Governo e Opere per il Territorio e l'Ambiente Arch. Paola Ferri;
- il Consigliere Francesco Boatto

Le funzioni di segretario della seduta sono assicurate da arch. Alessandra Fini funzionario del Servizio Pianificazione Urbanistica-Edilizia Privata.

\*\*\*\*

Il Presidente Romani, accertata la validità della seduta a seguito dell'appello effettuato dal segretario, prima di passare alla trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno passa la parola all'arch. Ferri che ricorda ai presenti l'obbligo di astensione circa argomenti trattati qualora sussistano conflitti di interesse.

\*aggiornamento n. 20/A chiuso il 16/10/2017

\*\*\*

Il Consigliere Bogani chiede conferma, ricevendone dall'arch. Ferri risposta affermativa, che sia escluso dagli obblighi di astensione il soggetto che abbia già concluso procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il presidente Arosio precisa che siano in trattazione sia il riscatto che l'affrancazione dei vincoli circa immobili assoggettati a diritto di superficie.

L'arch. Ferri rinnova la precisazione che soggetti che abbiano già alienato immobili ricadenti nella fattispecie in oggetto non sono soggetti all'obbligo di astensione;

Si procede alla trattazione dei punti.

Il Presidente introduce il primo punto all'ordine del giorno.

**1) Approvazione verbale della seduta del 19/04/2021, 10/05/2021 e del 12/10/2021.**

Il Presidente in precedenza ha fornito ai Commissari il testo del verbale, che viene approvato senza osservazioni.

Si procede con la trattazione del secondo, terzo e quanto punto all'ordine del giorno:

- 2) *Criteri per riduzione oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art.43 comma 2 quinquies della L.R.12/2005, così come modificato dall'art.4 comma 1 lettera c) della L.R.18/2019.***
- 3) *L.R.18/2019, "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" – aree della rigenerazione.***
- 4) *Esclusione dall'applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. ai sensi dell'art.11 comma 5 della L.R. n.12/2005 in attuazione della L.R. n.18/2019.***

Il Sindaco espone i contenuti e le valutazioni condotte circa il tema della rigenerazione urbana commentando l'elaborato grafico allegato alla proposta di deliberazione che nel contempo viene proiettato in sala affinché se ne possa prendere visione.

*La delibera "Criteri per riduzione oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art.43 comma 2 quinquies della L.R.12/2005, così come modificato dall'art.4 comma 1 lettera c) della L.R.18/2019" recepisce la riduzione al 60% degli oneri di urbanizzazione calcolati al nuovo, come previsto dalla Legge Regionale attualmente vigente.*

*Prosegue con la delibera "Esclusione dall'applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. ai sensi dell'art.11 comma 5 della L.R. n.12/2005 in attuazione della L.R. n.18/2019"; di fatto sono tre gli ambiti interessati dall'esclusione ovvero le zone agricole, gli ambiti di antica formazione e gli immobili posti*

*all'interno di aree soggette alla pianificazione attuativa in programmazione negoziata diversa da quelle individuate come ambiti della rigenerazione.*

*Per quanto la delibera "L.R.18/2019, "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" – aree della rigenerazione" stesa dopo avviso esplorativo rivolto alla cittadinanza, si è ritenuto considerare le aree in località Cassina Amata (zona via Pasubio) e ambito AT4, quest'ultimo in ragione della vocazione produttiva e della posizione strategica delle aree. Si è ritenuto infatti meritevole l'interesse ad incentivare l'area produttiva per consentire alla stessa la possibilità di sviluppo e rigenerazione.*

Il Sindaco informa altresì degli obiettivi sottesi relativamente ad alcune aree principali ritenute meritevoli di particolare attenzione:

- Campo Gadames oggetto di finanziamento nel quadro del Bando "Sport e Periferie 2020" per il quale si lavorerà per un miglioramento complessivo;
- Ambito di Calderara fulcro di due progettualità orientate alla rigenerazione urbana degli spazi pubblici e dei collegamenti candidate a bandi di livello regionale e nazionale; *interessante anche considerare area Ex Breter, in ragione della posizione centrale rispetto alla frazione che quindi rende l'area interessante dal punto di vista strategico per la rigenerazione;*
- Luoghi della cultura della città – ambiti tra la biblioteca Tilane e la piazza del mercato coinvolgendo e collegando il polo della cultura ed ambiti la cui visione della città legata è legata alla vita quotidiana ed alle professioni.
- Ambiti di antica formazione nel quartiere di Palazzolo con riguardo al *Palazzo Vismara, Cinema Manzoni* e anche all'asilo nido di Monte Sabotino.

Viene precisato inoltre che in ragione delle evoluzioni normative –a valle del recente pronunciamento nel merito da parte della Corte Costituzionale (sentenza n. 202/2021) la quale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 40-bis della LR 12/2005 "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità"- non viene sottoposta al Consiglio Comunale la deliberazione inerente l'individuazione di "edifici dismessi" prevista proprio dall'articolo Art. 40 bis in questione.

L'arch. Ferri ricorda i presupposti teorici della rigenerazione urbana, intesa come innesco di rinascita sociale di un tessuto degradato, sottoutilizzato, dismesso anche in epoca recente secondo quanto precisato anche nell'ultimo aggiornamento della norma regionale.

*Una norma che Regione Lombardia ha evidenziato e approfondito per il raggiungimento di una serie di obiettivi:*

- *Efficientamento energetico;*
- *Sicurezza delle costruzioni (sismico \ esondazioni);*
- *Demolizioni e/o spostamento di edifici in zona rischio idraulico;*
- *Invarianza Idraulica;*

*Forme di incentivazione che vanno verso delle tematiche non solo edilizio\urbanistico ma raggruppano un insieme di tematiche del governo del territorio.*

*Inoltre:*

- *Riqualficazione ambientale paesaggistico*

- *Restauro di immobili di interesse storico artistico*
- *Realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva*
- *Ottimale contenimento dei rifiuti*

*Specifiche declinate da Regione Lombardia e richiamate appunti nella delibera.*

I documenti sottoposti alla trattazione del consiglio sono una prima fase di lavorazione cui segue l'impegno di ulteriori e costanti valutazioni volte a conseguire il miglior obiettivo nell'interesse pubblico.

Negli elaborati predisposti per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale sono state evidenziate, con specifica grafica (retino puntinato) le aree pubbliche che sono ritenute da parte dell'Amministrazione Comunale di maggiore interesse nel merito della rigenerazione con l'obiettivo di migliorare la qualità pubblica diffusa.

Si recepisce e rilancia, in ragione degli aggiornamenti normativi nel frattempo addivenuti, le agevolazioni di cui la deliberazione di CC n. 42/2015 e si considera quanto previsto nella L.R 12/05 art.43 comma 2 quater relativamente alla ristrutturazione urbanistica.

Il Sindaco Casati rinnova i contenuti relativi al riordino e chiarificazioni circa le riduzioni applicabili al Contributo di Costruzione.

Il Sindaco ricorda altresì come Palazzo Sanità sia stato candidato a sede di una Casa di Comunità in risposta alla manifestazione d'interesse promossa da ATS in data 21/10/21 nel quadro dell'attuazione delle linee di progetto PNR, trattazione da chiudere entro il prossimo 31/12.

Interviene il consigliere Bogani per chiede come saranno affrontate le tematiche appena anticipate. Domanda quali siano i tempi attesi per lo sviluppo, la condivisione delle strategie ed il recepimento delle proposte delle opposizioni. Domanda se sia intenzione portare gli argomenti sottoposti alla Commissione Territorio al prossimo Consiglio comunale. Sottolinea di aver chiesto più volte l'apertura di un dialogo sugli argomenti proposti alla commissione ed in particolare circa il tema della rigenerazione urbana quale opportunità per la città. Evidenzia di non poter considerare le proposte formulate e sottoposte in unica seduta a pochi giorni dal Consiglio Comunale una forma di coinvolgimento su temi ritenuti strategici per la città. Evidenzia alcune imprecisioni/errori materiali:

- sui testi delle proposte di delibere è mantenuto, quale data di differimento termini per adempiere, il 31/04. La data va aggiornata in analogia alle altre deliberazioni ovvero al 31/12;

- circa la deliberazione "Criteri per riduzione oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art.43 comma 2 quinquies della L.R.12/2005, così come modificato dall'art.4 comma 1 lettera c) della L.R.18/2019" evidenzia che la delibera di allineamento oneri citata è stata assunta dalla Giunta Comunale e non dal Consiglio Comunale.

Il consigliere Bogani domanda se non valga la pena di riadattare tutta la tabella oneri per non generare confusione.

Il consigliere Bogani evidenzia che, circa la cartografia utilizzata quale base per la delibera della rigenerazione urbana, sia stata utilizzato lo strumento inadatto ovvero le tavole si appoggiano alla zonizzazione del Piano delle Regole mentre occorre che siano individuate sulla tavola del Documento di Piano quale strumento individuato dalla normativa regionale - LR 12/2005 - per definire gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale. Sottolinea come non siano state effettivamente individuate aree private strategiche della città limitandosi ad una generica puntinatura senza evidenze di obiettivi.

L'arch. Ferri precisa che l'individuazione cui si sta dando seguito – in ottemperanza all'art. 8bis della LR11/2005 - è effettuata nelle more dell'adeguamento del Documento di Piano quale strumento deputato ad individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare 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 nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente (art. 8 della LR 12/2005);

La prima individuazione prevista dalla legislazione regionale avrebbe potuto essere elaborata su generica base essendo effettivamente volta ad una mera perimetrazione di aree private ed a delineare obiettivi strategici e non puntuali di aree pubbliche. Precisa altresì che l'individuazione effettuata non ha rilievo e non modifica in alcun modo il vigente Documento di Piano del PGT. Si tratta invece di anticipazioni circa gli obiettivi che verranno approfonditi nella revisione dello strumento urbanistico dando ora attuazione delle previsioni della L.18/2019.

Interviene il consigliere Rienzo rafforzando la tesi già sostenuta dal consigliere Bogani ovvero che sia opportuna l'individuazione delle aree della rigenerazione nel quadro del Documento di Piano poiché, comunque, sarebbe inadeguata la previsione tra i contenuti del Piano delle Regole.

L'architetto Ferri rinnova la considerazione circa il fatto che l'individuazione cui si da seguito non è da considerare quale variante allo strumento vigente poiché, in concreto, non modifica alcuna disciplina né del Piano delle Regole né del Documento di Piano.

Il consigliere Bogani rinnova quindi la richiesta di eliminare dalle tavole i riferimenti del Piano delle Regole.

L'architetto Ferri conviene.

Il consigliere Bogani domanda il motivo per cui, precedentemente e come evidente sui documenti preparatori richiesti ed ottenuti si trattassero tra gli ambiti della rigenerazione gli Ambiti di Trasformazione mentre ora ne è stato inserito uno. Domanda se vi siano proposte di attuazione o progetti depositati agli atti.

Il Sindaco Casati riscontra confermando che ci sono scenari di sviluppo e che è di interesse pubblico provare a stimolare l'attivazione dell'Ambito anche in ragione del livello di pericolosità e inquinamento che la interessa.

L'arch. Ferri ricorda che non si tratta di atto cristallizzato ma di atti in costante aggiornamento sui quali si lavorerà ancora molto.

Il consigliere Bogani sottolinea che non è stata inserita tra le aree da rigenerare quella già nota ed oggetto di inquinamento e non è stata inserita l'area della passerella di collegamento tra i parchi. Chiede di estendere gli obiettivi alle aree appena ricordate e già da molto tempo oggetto delle attenzioni pubbliche al fine di perseguire l'obiettivo e cogliere le possibili opportunità.

Il consigliere Bogani argomenta inoltre circa la proposta di deliberazione di "Esclusione dall'applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. ai sensi dell'art.11 comma 5 della L.R. n.12/2005 in attuazione della L.R. n.18/2019". Evidenzia che sarebbe il caso di escludere dalla deroga all'altezza le aree poste in zone azzurre "Ambiti consolidati di recente formazione" in ragione delle già numerose possibilità di sviluppo offerte dallo strumento urbanistico in tali aree. In tali aree sono già consentite altezze sufficienti ad una concentrazione volumetrica importante.

Il Sindaco Casati conferma la volontà di approfondire la proposta del consigliere Bogani circa questa ultima considerazione.

Si passa alla trattazione dell'ultimo argomento. Nessun commissario si assenta dalla trattazione per rilevata incompatibilità.

**5) Procedure di trasformazione aree PEEP in diritto di superficie ai sensi della Legge n.448/1998. Presa d'atto dei contenuti dell'art.22 bis della Legge n.108 del 29 luglio 2021. Determinazione corrispettivo affrancazione vincoli. Determinazione dilazione corrispettivi.**

Il Sindaco precisa che la proposta di deliberazione in discussione discende da un recente aggiornamento della normativa di livello nazionale in materia (legge n.108 del 29.07.2021) a cui si rinvia. Viene illustrato come il testo di legge differenzi le procedure di affrancamento vincoli e trasformazione del diritto di superficie in proprietà.

Il Sindaco Casati argomenta circa l'inserimento della possibilità di dilazione delle somme dovute fino a 18 mensilità al fine di agevolare chi intendesse procedere a trasformazione e/o affrancazione. *Impegno nel cercar di contingentare i prezzi con una ricerca di studi notarili per l'espletamento degli atti.*

Il consigliere Bogani domanda come si intende organizzare l'ufficio preposto alla gestione delle istanze in ragione dei tempi di riscontro del comune che devono essere contenuti in 90gg dall'istanza da parte provata. In particolare, chiede di conoscere come si intenda procedere circa aree non già periziate al fine di garantire il rispetto dei tempi di legge. Chiede inoltre di conoscere se siano arrivate richieste di trasformazione per aree non ancora periziate.

L'arch. Ferri informa che i tecnici individuati dalla struttura stanno partecipando a tavoli di lavoro istituiti da ANCI e gli uffici stanno tenendo continui contatti con enti che seguono aspetti di stima al fine di valutare come trattare le stime pervenute approfondendo anche la possibilità di eseguirle direttamente.

Si illustra come la norma abbia taluni aspetti di debolezza legati a rimandi a norma abrogata.

Il Sindaco interviene per precisare che il comune si sta attrezzando per essere autonomi nella formulazione delle proposte di trasformazione e per dare riscontro a tutte le richieste che perverranno.

*Il commissario Bogani chiede se sono già arrivate domande.*

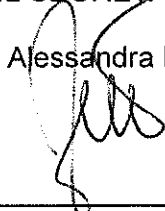
L'arch. Ferri precisa che sono depositate agli atti 7 richieste che potranno essere trattate considerando di aggiungere all'atto la "riserva" circa eventuali restituzioni che si dovessero determinare qualora dovute.

Si procedere proiettando esempi di valori di trasformazione circa i casi delle istanze di trasformazione appena richiamati avendo riguardo di non mostrare nominativi e cooperative interessate ed evidenziando i conteggi e le differenze di costo di trasformazione in differenza rispetto la previgente normativa.

Il Presidente Romani ringrazia e nel considerare concluso l'argomento dichiara chiusa la seduta alle ore 20.05.

IL SEGRETARIO

Alessandra Fini



IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

Lucio Romani

