



**ISTRUTTORIA**  
**Seconda Commissione**  
**Consiliare**  
**23 dicembre 2021**



**Città di Dalmine**  
Piazza Libertà, 1 - 24044 Dalmine  
C.F. e P. IVA: 00232910166

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

<b>OGGETTO:</b>	Attuazione Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18 - Individuazione del patrimonio edilizio con criticità ai sensi dell'art. 40bis, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12
-----------------	---

## **DECISIONE**

Il Consiglio comunale delibera:

1. di non individuare, quale patrimonio edilizio dimesso con criticità ai sensi dell'art.40bis, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, edifici sul territorio comunale;
2. di demandare al Dirigente delle Direzione 2 - Servizi di Pianificazione del Territorio e di Controllo degli interventi di uso e Trasformazione del Territorio – come previsto dal comma 1 dell'articolo 40 bis – la verifica della sussistenza dei requisiti degli immobili oggetto di future segnalazioni, presentate nelle modalità definite dal sopracitato articolo, in particolare la valutazione dell'interesse pubblico che giustifichi l'intervento sostitutivo del Comune in caso d'inerzia del privato ( comma 4 articolo 40bis L.R. 12/2005);
3. di stabilire, in prima attuazione, l'incremento dei diritti edificatori da riconoscere agli edifici dimessi con criticità individuati ai sensi dell'art. 40 bis della legge regionale n. 12/2005 s.m.i., subordinando gli interventi edilizi alla presentazione di istanza di Permesso di Costruire convenzionato e/o Piano di Recupero (ALLEGATO 01);
4. di notificare il presente provvedimento ai soggetti segnalanti a seguito dell'indagine conoscitiva, oltre a darne avviso mediante pubblicazione sul sito istituzionale;
5. di dare mandato al Dirigente della Direzione 2 – Servizi di Pianificazione del Territorio e di Controllo degli interventi di uso e Trasformazione del Territorio - di istituire il registro degli immobili dimessi ai sensi dell'articolo 40bis e di individuare le modalità di presentazione delle istanze di richiesta di inserimento;
6. dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

## **MOTIVAZIONE**

Le recenti disposizioni regionali in tema di rigenerazione urbana e territoriale, introdotte dalla Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18 – “Misure per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente” – prevedono modifiche ed integrazioni alla LR 12/2005, con misure speciali per agevolare il riuso, il recupero e la rigenerazione urbana delle aree dismesse.

Con avviso pubblico l'Amministrazione Comunale ha dato avvio ad una indagine conoscitiva per l'individuazione del patrimonio edilizio dimesso con criticità , comprensivo anche del modulo per consentire ai proprietari degli immobili aventi le caratteristiche/requisiti di manifestare l'intenzione di essere inseriti nelle individuazioni di cui all'articolo 40bis; in particolare il processo di partecipazione avviato dal Comune è stata un'opportunità per i titolari degli immobili dimessi, i quali hanno potuto presentare segnalazioni e contributi utili all'individuazione degli stessi, anche

successivamente alla data della presente deliberazione.

L'acquisizione di segnalazioni motivate e documentate sullo stato del patrimonio edilizio dimesso consentirà di avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale finalizzati a favorire il riuso del patrimonio edilizio dimesso.

A seguito dell'avviso pubblico per la consultazione preventiva, protocollo 23687 del 07/08/2020, riguardante gli immobili dimessi da più cinque anni, pubblicato dal 07/08/2020 al 29/09/2020 nr. 1240/2020 Reg. Pubbl., sono pervenute n. 2 segnalazioni, depositate agli atti:

- 1) prot. 25675 del 28/08/2020: immobile sito in Dalmine - via Dante, censito al Catasto Fabbricati – sezione Censuaria di Sforzatica - foglio 9 particella 1070 subalterno 702-703;
- 2) prot. 29051 del 28/09/2020 : immobile sito in Dalmine – Via XXV Aprile, 57/59, censito al Catasto Fabbricati – sezione Censuaria di Sforzatica – foglio 13 particella 927 sub 1-2-3.

Gli obiettivi di questa Amministrazione Comunale, relativamente al Governo del Territorio, si elencano ai seguenti punti:

1. 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;
2. valorizzazione, riqualificazione e recupero del tessuto urbano consolidato anche per il contenimento delle espansioni residenziali;
3. incentivazione dei processi di recupero e valorizzazione del tessuto urbano consolidato e del vasto patrimonio pubblico, anche attraverso la partecipazione ai bandi regionali in tema di rigenerazione urbana e territoriale.

Gli interventi di rigenerazione su edifici dimessi con criticità, come disposto dall'art. 40 bis della legge regionale n. 12/2005 s.m.i.,:

- usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massima indicato nella tabella allegata (ALLEGATO 01) espresso in percentuale e differenziato per zona urbanistica del territorio comunale, come definita dal vigente Piano di Governo del Territorio (comma 5 L.R. 12/2005);
- da ultimo sono esclusi dall'applicazione dell'incremento dei diritti edificatori gli immobili ricadenti nella zona B1, B3, B4, D1, D3, D4;

- usufruiscono di un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla SLP esistente del 5% per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SLP realizzato, nonché per interventi che conseguono una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10% (comma 6 L.R. 12/2005);
- saranno subordinati alla richiesta di dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso (comma 5 e [comma 6](#) L.R.12/2005); a tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'[articolo 11, comma 5](#). (comma 5 L.R. 12/2005);
- sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie d'intervento, sulle distanze previste dal Piano di Governo del Territorio, dal Regolamento Edilizio, fatte salve le norme statali e quelle relative ai requisiti igienico/sanitari (comma 10 L.R. 12/2005);

Le disposizioni sopra descritte non si applicano in ogni caso:

- agli immobili realizzati in assenza di titolo abilitativi o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;
- agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

La Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. ha introdotto, all'art. 40bis, disposizioni relative al patrimonio dimesso con criticità ed in particolare il comma 1 del medesimo, nella parte in cui prevede che i Comuni con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dimessi da oltre un anno, e che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

L'individuazione degli edifici dimessi prevede incentivi e agevolazioni sugli interventi edilizi e obblighi temporali ad attivare i procedimenti di recupero indicati dai commi dal 4 all'11 del medesimo art. 40bis.

La legge regionale n. 31/2014 fissa disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.

La legge regionale n. 18/2019 indica le misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La Legge Regionale 24 giugno 2021 n. 11 detta disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità, apportando modifiche all'articolo 40 bis della L.R. 12/2005.

In particolare la L.R. 11/2021 ha prorogato al 31/12/2021 i termini per l'individuazione, con delibera di Consiglio Comunale, degli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)', da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

Tra le modifiche introdotte, la L.R. 11/2021 ha lasciato al Consiglio Comunale la possibilità di graduare in un intervallo compreso tra il 10% e il 25 % la percentuale relativa al bonus volumetrico, precedentemente fissata nel valore unico del 20%.

L'Amministrazione Comunale tra le azioni già attivate per rilanciare lo sviluppo e la riqualificazione del territorio comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 08/03/2021 ha stabilito i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005).

Sulla presente è stato acquisito parere di regolarità tecnica e contabile.

La seconda Commissione Consiliare è stata sentita nella seduta del .....

Il Consiglio comunale ha ascoltato la relazione dell'assessore all'Urbanistica / Sindaco

## **RISULTATI VOTAZIONE**

Oggetto della deliberazione: Attuazione Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18 – individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40bis, comma1, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

- presenti n. ...
  - favorevoli n. ...
  - astenuti n. ...
  - contrari n. ...

Immediata eseguibilità della deliberazione:

- presenti n. ...
- favorevoli n. ...
- astenuti n. ...

- contrari n. ...

**Incremento dei diritti edificatori (BONUS VOLUMETRICO - comma 5 articolo 40bis L.R. 12/2005 )**

zona/ambito urbanistica	indice massimo di fabbricabilità fondiaria definita dal PdR vigente	Incremento dei diritti edificatori	nuovo indice massimo di fabbricabilità fondiaria
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C=A+B</b>
	<b>mq/mq</b>	<b>%</b>	<b>mq/mq</b>
A - Centri Storici (PdR 48 )	n.d.	10	n.d.
B1 - Città Greppiana (PdR 60)	n.d.	0	n.d.
B2 1 - Ambiti (PdR 61)	0,46	20	0,552
B2 2 - Ambiti (PdR 61)	0,66	20	0,792
B2 3 - Ambiti (PdR 61)	1	10	1,1
B3 Piani Attuativi Vigenti (PdR 62)	var. (all.A PdR)	0	n.d.
B4 (PdR 63)	var. (art. PdR 63)	0	n.d.
D1 - Tenaris Dalmine spa (PdR 66)	n.d.	0	n.d.
D2 (PdR 69)	0,46	10	0,506
D2.1 (PdR 69)	0,6	10	0,66
D2.2 (PdR 69)	1	10	1,1
D3 Piani Attuativi Vigenti (PdR 70)	var. (all.A PdR)	0	n.d.
D4 (PdR 71)	var. (art. PdR 71)	0	n.d.

*\* da confermare previa valutazione di una proposta di Piano di Recupero o istanza di permesso di costruire convenzionato*

**N.B.** Si precisa che l'incentivo volumetrico (colonna B) è riferito all'indice di fabbricabilità fondiaria di zona (colonna A).

**N.B.** L'incentivo volumetrico (colonna B) si applica all'indice di fabbricabilità fondiaria di dell'edificio nel suo stato di fatto a dare un nuovo indice che non può superare l'indice massimo di zona (colonna C).

**N.B.** Per accedere all'utilizzo dell'incentivo volumetrico dovrà essere presentata istanza di **permesso di costruire convenzionato.**