

Città di Cesano Maderno Provincia di Monza e Brianza Codice ente 10963	sigla C.C.	numero 43	data 18.05.2021
---	----------------------	---------------------	---------------------------

OGGETTO: ADEMPIMENTI CORRELATI ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. N. 18/2019. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE EX ART. 8 BIS DELLA L.R. N. 12/2005.

N. 43



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SESSIONE ORDINARIA

SEDUTA PUBBLICA

Il giorno diciotto del mese di maggio dell'anno duemilaventuno alle ore 20.00, il Consiglio Comunale legalmente convocato nelle forme e nei termini di Legge, si è riunito in Sessione Ordinaria in modalità online tramite piattaforma GoToMeeting. Alle ore 21.18 fatto l'appello

Risultano presenti i/le Consiglieri/e:

N.	NOME E COGNOME	PRESENTE	N.	NOME E COGNOME	PRESENTE
1	Maurilio Ildelfonso LONGHIN	SI	14	Vincenzo BACINO	SI
2	Pietro Luigi PONTI detto Gigi	SI	15	Salvatore GIARRATANO	SI
3	Donatella MIGLIORINO	SI	16	Giuseppe CASALASPRO	SI
4	Francesco ROMEO	SI	17	Marina ROMANO'	SI
5	Elisa ZANELLATO	SI	18	Luca BONFANTI	SI
6	Marco Giovanni MERIGHI	NO/G	19	Luca BOSIO	SI
7	Marco VIOLATO	SI	20	Cristiano CRIPPA	SI
8	Sara SPADAFORA	SI	21	Chiara TRAVAGIN	NO/G
9	Cinzia BATTAGLIA	SI	22	Raffaele DI STASO detto Raffo	SI
10	Rosanna ARNABOLDI	SI	23	Dario PIZZARELLI	SI
11	Manuel TARRASO	SI	24	Giampiero GRECO	SI
12	Leonardo GUANZIROLI	SI	25	Michele SANTORO	SI
13	Salvatore MOGAVERO	SI			
Presenti					23

Sono presenti altresì gli/le Assessori/e:

1	Celestino Marco Giorgio OLTOLINI	SI	5	Paolo VAGHI detto Alberto	SI
2	Pietro NICOLACI	SI	6	Simona BURASCHI	SI
3	Silvia BOLDRINI	SI	7	Marianna BALLERINI	SI
4	Salvatore Augusto FERRO	SI			

Partecipa il Segretario Generale Dr. Giampaolo Zarcone.

Il Presidente Francesco ROMEO accertata la validità della seduta assume la presidenza e dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: ADEMPIMENTI CORRELATI ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. N. 18/2019. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE EX ART. 8 BIS DELLA L.R. N. 12/2005.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 73, c.1, del D.L. 17/03/2020, n. 18, "Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 secondo il quale: "Al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla data di cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il 31 gennaio 2020, i consigli dei comuni, delle province e delle città metropolitane e le giunte comunali, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, possono riunirsi secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati dal presidente del consiglio, ove previsto, o dal sindaco, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti, sia assicurata la regolarità dello svolgimento delle sedute e vengano garantiti lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun ente";

Visto il decreto del Sindaco n. 20 del 04.05.2020 con il quale sono stati approvati i criteri di trasparenza e tracciabilità per lo svolgimento in videoconferenza delle sedute del Consiglio comunale;

Dato atto che risultano presenti il Sindaco, il Presidente del C.C. ed il Segretario Generale presso la sede comunale e i/le consiglieri/e P.L. Ponti, D. Migliorino, E. Zanellato, M. Violato, S. Spadafora, C. Battaglia, R. Arnaboldi, M. Tarraso, L. Guanziroli, S. Mogavero, V. Bacino, S. Giarratano, G. Casalaspro, M. Romanò, L. Bonfanti, L. Bosio, C. Crippa, R. Di Staso, D. Pizzarelli, G. Greco e M. Santoro da remoto, ma che in ogni caso, in via convenzionale, la seduta si intende tenuta presso la sede del Comune.

Si è collegata la cons. C. Travagin e si è scollegato il cons. M. Santoro (presenti 23);

PREMESSO che:

- il Comune di Cesano Maderno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 7 del 10.2.2014, divenuto efficace in data 18.6.2014 per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 25,
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 in data 7.2.2019 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del PGT ai sensi dell'art. 5, comma 5 della L.R. n. 31/2014, sino a dodici mesi successivi all'adeguamento del PTC provinciale;

CONSIDERATO che Regione Lombardia:

- promuove, negli strumenti di governo del territorio, gli obiettivi della riduzione di consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale per realizzare, anche in collaborazione con i Comuni, un modello di sviluppo territoriale sostenibile, orientando gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola,
- ha approvato la L.R. n. 18/2019 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", con la quale, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconosce gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo e migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti;

VISTO quanto disposto dalla L.R. n. 12/2005, così come modificata e integrata dalla sopracitata L.R. n. 18/2019, secondo cui:

- ai sensi dell'art. 8, comma 2 - lett. e quinquies), i Comuni individuano, all'interno del Documento di Piano del PGT, 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,
- ai sensi dell'art. 8 bis, comma 1, fino all'adeguamento del PGT, l'individuazione degli ambiti nei quali avviare i sopra indicati processi di rigenerazione urbana e territoriale è effettuata, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, con deliberazione del Consiglio Comunale, da assumersi entro sei mesi dall'approvazione della medesima L.R. n. 18/2019;
- per gli ambiti individuati, la deliberazione consiliare sopra indicata, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:
 - a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo,
 - b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana 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,
 - c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis della L.R. n. 12/2005 sopra citata, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati,
 - d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;

VISTO altresì che, in analogia a quanto disposto dall'art. 51 bis della L.R. n. 12/2005 relativamente agli usi temporanei, l'art. 23 quater del D.P.R. n. 380/2001, così come introdotto dalla legge n. 120/2020, allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale:

- consente l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico,
- prevede, tra l'altro, che il Consiglio Comunale possa individuare i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del sopra citato articolo da parte della Giunta Comunale e che in assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo sia approvato con deliberazione dello stesso Consiglio Comunale;

ACCERTATO che:

- per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, 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,
- agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria e che, fino alla deliberazione di

individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale sopra indicata, i Comuni sono esclusi dall'accesso a tali premialità, ex art. 8 bis, comma 3 della L.R. n. 12/2005;

DATO ATTO che il termine di sei mesi per l'adozione della deliberazione consiliare di individuazione sopra citata, a causa dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19, già differito ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 4/2020 e ai sensi dell'art. 28, comma 2 della L.R. n. 18/2020, nonché dell'art. 18, comma 1, lett. b) della L.R. n. 22/2020, è stato ulteriormente prorogato al 30.6.2021, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a) della L.R. n. 4/2021;

RICONOSCIUTO che l'Amministrazione comunale condivide i principi ispiratori delle sopravvenute disposizioni legislative suindicate, finalizzati ad agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di recupero del patrimonio edilizio esistente e al contempo, propedeutici a perseguire l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo non urbanizzato, privilegiando e incentivando economicamente interventi che consentano di rivitalizzare il tessuto urbano della città consolidata;

RICORDATE le linee programmatiche di mandato amministrativo 2017-2022 presentate dal Sindaco in occasione della seduta del Consiglio Comunale in data 16.11.2017, giusta deliberazione n. 67, così come richiamate nell'ambito del provvedimento di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020-2022, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 30.12.2019 ed, in particolare, la linea 7 "*Assetto del territorio ed edilizia abitativa*", che indica, tra gli altri, quali obiettivi strategici la "*Sostenibilità ambientale*" e la "*Riqualficazione*";

RICHIAMATI gli obiettivi del PGT vigente, con particolare riferimento all'obiettivo 1 "*Contenimento del consumo di suolo e ecosostenibilità degli interventi*", all'obiettivo 4 "*Recupero del patrimonio edilizio esistente e sottoutilizzato*", nonché all'obiettivo 9 "*Coinvolgimento della società civile e promozione della partecipazione*", contenuti nel Documento di Piano (elaborato DP_e3);

RICHIAMATA la deliberazione n. 8 in data 26.1.2021, con la quale la Giunta Comunale ha avviato il procedimento di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis, comma 1 della L.R. n. 12/2005, dandone la più ampia diffusione al fine di assicurare adeguata pubblicità a livello locale;

ATTESO che al fine di consentire le azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi:

- è stato idoneamente reso pubblico, apposito avviso, pubblicato dal 18.2.2021 al 19.3.2021 secondo quanto disposto con la richiamata deliberazione di Giunta Comunale n. 8/2021,
- conseguentemente a tale pubblicazione è pervenuto un solo contributo, con nota prot. n. 15239 in data 18.3.2021, depositato agli atti, i cui contenuti, tuttavia, risultano riferibili a tematiche non riconducibili all'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale;

RITENUTO opportuno procedere, in attesa dell'adeguamento del vigente PGT alle disposizioni previste all'art. 5, comma 3 della L.R. n. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo e la riqualficazione di quello degradato, all'individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 bis, comma 1 della L.R. n. 12/2005;

VERIFICATI i contenuti del "*Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014*", approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. XI/411 del 19.12.2018 che, tra l'altro, al capitolo 4, paragrafo 4.2 - 4° punto dei relativi criteri, definisce le caratteristiche connotanti le aree della rigenerazione, tra cui alla lettera g), gli "*ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualficare*";

ESAMINATI gli atti costituenti il PGT vigente dai quali si riscontra che:

- il Documento di Piano individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone le quantità edificabili, le vocazioni funzionali, le dotazioni interne di servizi e viabilità, le dotazioni esterne di aree di compensazione equivalenti,

- i sopracitati ambiti di trasformazione sono individuati in quattro gruppi in base all'obiettivo generale sotteso, alla loro perimetrazione e trasformazione:
 - AT1 e AT2, ubicati nel quartiere Villaggio Snia, su aree che originariamente hanno ospitato importanti complessi produttivi, che prevedono interventi finalizzati alla riqualificazione della città industriale, contribuendo così a rivitalizzare un quartiere in fase di sviluppo e crescita,
 - AT4, AT5 e AT6 caratterizzati dalla presenza di fabbricati produttivi obsoleti e sottoutilizzati e localizzati in una condizione di contesto urbano sempre più connotato dalla presenza residenziale e nel cuore del tessuto urbanizzato, la cui trasformazione mira a ridefinire e recuperare parti della città consolidata creando nuovi spazi destinati alla fruibilità pubblica,
 - AT7, e AT8, accomunati da interventi finalizzati alla ricucitura del tessuto urbano che sarà interessato dal passaggio del nuovo tracciato autostradale di Pedemontana,
 - AT3 e AT9, dislocati in località Liate e Molinello, che concorrono a ridefinire i margini del tessuto urbanizzato della città;
- per tali ambiti, nelle schede delle azioni di intervento, contenute nell'elaborato DP_e4 del Documento di Piano, sono indicate le modalità di attuazione delle trasformazioni improntate verso obiettivi di riqualificazione urbana e inclusione sociale, e sono evidenziate le politiche di interesse pubblico, nonché i criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica e storico-architettonica, in coerenza con la vocazionalità e la specificità dei differenti contesti territoriali;

EVIDENZIATO, altresì, che:

- i primi due gruppi di ambiti di trasformazione sopraindicati interessano aree degradate da riqualificare per i quali si prevedono azioni afferenti non solo alla sfera della programmazione urbanistica e territoriale, ma anche alla qualità urbana, alle politiche sociali ed economiche, alla qualità ambientale, ai requisiti paesaggistici, alla realizzazione e al potenziamento di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi,
- tali ambiti di trasformazione possiedono una vocazione ad essere riconvertiti a funzioni principali residenziali e terziarie o ad altre destinazioni complementari di carattere urbano;

RAVVISATA, pertanto, l'opportunità, a fronte delle motivazioni suesposte, di procedere, ai sensi dell'art. 8 bis, comma 1 della L.R. n. 12/2005, all'individuazione dei sopracitati ambiti di trasformazione AT1, AT2, AT4, AT5 e AT6, così come perimetrati nel Documento di Piano del PGT vigente, quali ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8, comma 2, lett. e quinquies) della medesima L.R. n. 12/2005, il tutto come riportato nell'elaborato cartografico DP_e5 "*Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ex art. 8 bis della L.R. n. 12/2005*", appositamente predisposto dal personale dell'Area Servizi al territorio, all'ambiente e alle imprese – u.o. Programmazione territoriale, allegato quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, che integra la documentazione del sopra citato Documento di Piano;

CONSIDERATO che la presente individuazione non incide su quella relativa al patrimonio edilizio dismesso da oltre 5 anni che causa criticità per uno o più aspetti (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) prevista dall'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005, per la quale al momento si è già ritenuto opportuno non avviarne la procedura di individuazione, a fronte sia della complessità e variabilità del contesto socioeconomico attuale, sia in considerazione dell'ampiezza ed eterogeneità del patrimonio immobiliare, tenuto conto, altresì, delle recenti ordinanze nn. 371 e 372 del 10.2.2021 con le quali il TAR Milano ha rimesso alla Corte Costituzionale la questione di legittimità costituzionale dello stesso art. 40 bis, restando, comunque, inteso che la disciplina incentivante del sopracitato art. 40 bis può essere applicata anche in assenza della predetta individuazione agli immobili, per i quali i proprietari, in caso di intervento, producano una perizia asseverata giurata, che certifichi oltre alla cessazione dell'attività da più di 5 anni, anche uno o più degli aspetti sopraindicati, mediante prova documentale e/o fotografica, da presentarsi decorsi i termini di legge per l'adozione della deliberazione di individuazione stessa;

RILEVATA la necessità di prevedere per gli ambiti di rigenerazione, nel rispetto della disciplina urbanistica vigente:

- quali azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi e al supporto tecnico, l'attivazione di una modalità operativa a carattere interdisciplinare a sostegno di tutta l'attività tecnico amministrativa di competenza comunale, attraverso specifici incontri di concertazione con gli operatori, anche tramite il ricorso a preistruttorie informali, al fine di facilitare e accelerare il successivo iter procedurale volto a definire il contenuto degli strumenti attuativi di dettaglio,
- quali azioni finalizzate alla riduzione dei costi, atteso che gli interventi ricadenti negli ambiti di rigenerazione sono considerati di rilevante interesse per l'intera collettività, la riduzione del 50 per cento dei diritti di segreteria previsti per l'istruttoria dei piani attuativi, nonché la riduzione temporanea del 50 per cento dell'eventuale canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico, per un periodo massimo di 3 anni dall'insediamento del cantiere;
- per quanto concerne gli usi temporanei, stabilire che essi possano essere consentiti previa stipula di apposita convenzione propedeutica a regolare:
 - a) la durata per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a 3 anni, prorogabili di altri 2,
 - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza,
 - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione,
 - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali,

a condizione che l'utilizzazione temporanea riguardi le destinazioni d'uso principali e complementari (senza limitazione percentuale di coesistenza) stabilite dal relativo sistema funzionale urbanistico di appartenenza, così come disciplinate dall'art. 31 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole facente parte del PGT vigente, ad eccezione di quelle ivi espressamente escluse in quanto non compatibili con il sistema funzionale considerato, rendendo quindi possibile, a fronte dei criteri e degli indirizzi sopra formulati, di attribuire la competenza per l'approvazione della relativa convenzione alla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 23 quater del D.P.R n. 380/2001;

CONSTATATO che, in conformità a quanto disposto dall'art. 43, comma 2 quater della L.R. n. 12/2005, negli ambiti di rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i Comuni di prevedere ulteriori riduzioni, rimanendo comunque sempre possibile, in fase di convenzionamento, che il Comune proceda a rimodulare in aumento o in riduzione lo stesso contributo di costruzione, sulla base di una valutazione economico finanziaria prodotta dall'operatore e condivisa dall'Amministrazione comunale, a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati;

RICONOSCIUTO che, in base all'attuale quadro di riferimento urbanistico, gli ambiti di rigenerazione in cui risulta possibile avviare interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli denominati AT1 e AT2 e che, pertanto, per essi può trovare applicazione la riduzione del contributo di costruzione sopra citato pari al 50 per cento degli importi dovuti, rispettivamente che si tratti di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia;

VALUTATO che, fatto salvo quanto sopra, a fronte dell'attuale quadro normativo regolamentare afferente le agevolazioni in materia di contributo di costruzione, non sussistono le condizioni per prevedere ulteriori riduzioni del contributo di costruzione oltre il 50 per cento per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

RITENUTO opportuno precisare che per ciascun ambito di rigenerazione, la relativa disciplina urbanistica rimane invariata rispetto al PGT vigente, in quanto la loro individuazione non comporta variante urbanistica, così come disposto dall'art. 8 bis, comma 1 della L.R. n. 12/2005;

ATTESO che l'individuazione degli ambiti di rigenerazione di cui alla presente deliberazione acquisisce efficacia ai sensi dell'art. 13, comma 11, lett. a) della L.R. n. 12/2005, a seguito della pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione, previo invio alla Regione e alla Provincia dei relativi atti in formato digitale;

RITENUTO, pertanto, di dover provvedere in merito;

RILEVATA, inoltre, la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, atteso che il termine fissato da Regione Lombardia entro il quale il Consiglio Comunale procede all'individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale è attualmente stabilito al 30.6.2021;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Pianificazione del territorio nella seduta del 22.4.2021;

VISTO l'art. 42 del D.lgs 18.8.2000, n. 267;

VISTA la legislazione vigente in materia e, in particolare, le leggi regionali n. 12/2005, n. 31/2014 e n. 18/2019;

VISTI I PARERI FAVOREVOLI:

- di regolarità tecnica del Dirigente dell'Area Servizi al territorio, all'ambiente e alle imprese, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 del T.U.E.L. – D.lgs 18.8.2000, n. 267;
- di regolarità contabile della Dirigente dell'Area Servizi amministrativi e finanziari, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 del T.U.E.L. – D.lgs 18.8.2000, n. 267;
- di legittimità del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 9 – comma 2, lett. j), del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

allegati quale parte integrante alla presente deliberazione;

Udita la relazione dell'Ass. P. Nicolaci;

Intervengono i consiglieri L. Bonfanti (L.N.) e C. Crippa (Con Bosio per Cesano) e l'Ass. P. Nicolaci;

Si scollega il cons. M. Tarraso (presenti 22);

Il Presidente mette in votazione la deliberazione in oggetto;

PRESENTI N. 22 – VOTANTI N. 13 – VOTI FAVOREVOLI N. 13

ASTENUTI N. 9 = G. Casalapro, M. Romanò, L. Bonfanti, L. Bosio, C. Crippa, C. Travagin, R. Di Staso, D. Pizzarelli, G. Greco

espressi per appello nominale:

DELIBERA

1. la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata;
2. di prendere atto che seguito della consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, tramite avviso pubblicato dal 18.2.2021 al 19.3.2021, secondo quanto disposto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 8/2021, è pervenuto un solo contributo, con nota prot. n. 15239 in data 18.3.2021, depositato agli atti, i cui contenuti, tuttavia, risultano riferibili a tematiche non riconducibili all'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale;

3. di individuare, ai sensi dell'art. 8 bis, comma 1 della L.R. n. 12/2005, quali ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8, comma 2, lett. e quinquies) della medesima L.R. n. 12/2005, gli ambiti di trasformazione AT1, AT2, AT4, AT5 e AT6, così come perimetrati nel Documento di Piano del PGT vigente, il tutto come riportato nell'elaborato cartografico DP_e5 "*Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ex art. 8 bis della L.R. n. 12/2005*", appositamente predisposto dal personale dell'Area Servizi al territorio, all'ambiente e alle imprese – u.o. Programmazione territoriale, allegato quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, che integra la documentazione del sopra citato Documento di Piano;
4. di prevedere per gli ambiti di rigenerazione, nel rispetto della disciplina urbanistica vigente:
 - quali azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi e al supporto tecnico, l'attivazione di una modalità operativa a carattere interdisciplinare a sostegno di tutta l'attività tecnico amministrativa di competenza comunale, attraverso specifici incontri di concertazione con gli operatori, anche tramite il ricorso a preistruttorie informali, al fine di facilitare e accelerare il successivo iter procedurale volto a definire il contenuto degli strumenti attuativi di dettaglio,
 - quali azioni finalizzate alla riduzione dei costi, atteso che gli interventi ricadenti negli ambiti di rigenerazione sono considerati di rilevante interesse per l'intera collettività, la riduzione del 50 per cento dei diritti di segreteria previsti per l'istruttoria dei piani attuativi, nonché la riduzione temporanea del 50 per cento dell'eventuale canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico, per un periodo massimo di 3 anni dall'insediamento del cantiere;
 - per quanto concerne gli usi temporanei, stabilire che essi possano essere consentiti previa stipula di apposita convenzione propedeutica a regolare:
 - a) la durata per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a 3 anni, prorogabili di altri 2,
 - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza,
 - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione,
 - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali,a condizione che l'utilizzazione temporanea riguardi le destinazioni d'uso principali e complementari (senza limitazione percentuale di coesistenza) stabilite dal relativo sistema funzionale urbanistico di appartenenza, così come disciplinate dall'art. 31 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole facente parte del PGT vigente, ad eccezione di quelle ivi espressamente escluse in quanto non compatibili con il sistema funzionale considerato;
5. di attribuire a fronte dei criteri e degli indirizzi sopra formulati, la competenza per l'approvazione della convenzione relativa agli usi temporanei alla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 23 quater del D.P.R. n. 380/2001;
6. di riconoscere che, in conformità a quanto disposto dall'art. 43, comma 2 quater della L.R. n. 12/2005 e in base all'attuale quadro di riferimento urbanistico, gli ambiti di rigenerazione in cui risulta possibile avviare interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli denominati AT1 e AT2 e che, pertanto, per essi può trovare applicazione la riduzione del contributo di costruzione pari al 50 per cento degli importi dovuti, rispettivamente che si tratti di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, rimanendo comunque sempre possibile, in fase di convenzionamento, che il Comune proceda a rimodulare in aumento o in riduzione lo stesso contributo di costruzione, sulla base di una valutazione economico finanziaria prodotta dall'operatore e condivisa dall'Amministrazione comunale a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati;

7. di rilevare che, a fronte dell'attuale quadro normativo regolamentare afferente le agevolazioni in materia di contributo di costruzione, non sussistono le condizioni per prevedere ulteriori riduzioni del contributo di costruzione oltre il 50 per cento per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
8. di precisare che per ciascun ambito di rigenerazione la relativa disciplina urbanistica rimane invariata rispetto al PGT vigente, in quanto la loro individuazione non comporta variante urbanistica, così come disposto dall'art. 8 bis , comma 1 della L.R. n. 12/2005;
9. di dare atto che l'individuazione degli ambiti di rigenerazione di cui alla presente deliberazione acquisisce efficacia ai sensi dell'art. 13, comma 11, lett. a) della L.R. n. 12/2005, a seguito della pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione, previo invio alla Regione e alla Provincia dei relativi atti in formato digitale;
10. di precisare, altresì, che la presente individuazione non incide su quella relativa al patrimonio edilizio dismesso da oltre 5 anni che causa criticità per uno o più aspetti (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) prevista dall'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005, per la quale al momento si è già ritenuto opportuno non avviarne la procedura di individuazione, a fronte sia della complessità e variabilità del contesto socioeconomico attuale, sia in considerazione dell'ampiezza ed eterogeneità del patrimonio immobiliare, tenuto conto, altresì, delle recenti ordinanze nn. 371 e 372 del 10.2.2021 con le quali il TAR Milano ha rimesso alla Corte Costituzionale la questione di legittimità costituzionale dello stesso art. 40 bis, restando, comunque, inteso che la disciplina incentivante del sopracitato art. 40 bis può essere applicata anche in assenza della predetta individuazione agli immobili, per i quali i proprietari, in caso di intervento, producano una perizia asseverata giurata, che certifichi oltre alla cessazione dell'attività da più di 5 anni, anche uno o più degli aspetti sopraindicati, mediante prova documentale e/o fotografica, da presentarsi decorsi i termini di legge per l'adozione della deliberazione di individuazione stessa;
11. di dare atto, altresì, che ai sensi della L. 241/90 s.m.i., il Responsabile del Procedimento è Enrico Galeazzi.

Si scollega il cons. S. Mogavero (presenti 21);

Quindi, con successiva votazione:

PRESENTI N. 21 – VOTANTI N. 12 – VOTI FAVOREVOLI N. 12

ASTENUTI N. 9 = G. Casalapro, M. Romanò, L. Bonfanti, L. Bosio, C. Crippa, C. Travagin, R. Di Staso, D. Pizzarelli, G. Greco

espressi per appello nominale:

DELIBERA

12. dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. – D.lgs 18.8.2000, n. 267, atteso che il termine fissato da Regione Lombardia entro il quale il Consiglio Comunale procede all'individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale è attualmente stabilito al 30.6.2021.

Si ricollega il cons. S. Mogavero (presenti 22);

Per tutti gli interventi di cui al presente atto si rinvia alla registrazione della seduta odierna nel testo trascritto e depositato agli atti.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Francesco Romeo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Giampaolo Zarcone

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio, consultabile sul sito Internet ***www.comune.cesano-maderno.mb.it*** alla sezione ***Albo Pretorio - Consultazione on-line***, per almeno quindici giorni consecutivi.

Cesano Maderno, 24.06.2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Giampaolo Zarcone

Il presente atto diventa esecutivo:

- in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 - 3° comma - del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.8.2000 n. 267
- in data **18.05.2021**, per immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma - del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.8.2000 n. 267

Cesano Maderno, 24.06.2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Giampaolo Zarcone



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N. 43

DEL 18.05.2021

OGGETTO: ADEMPIMENTI CORRELATI ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. N. 18/2019. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE EX ART. 8 BIS DELLA L.R. N. 12/2005.

Urbanistica

Responsabile del Procedimento: Enrico Galeazzi

PARERI

(ai sensi dell' art. 49 - 1° comma - del T.U.E.L. - D. Lgs. 18.08.2000 n. 267)

La presente proposta di deliberazione è tecnicamente regolare, alla luce anche della vigente normativa in materia.

Data, 23.04.2021

IL DIRIGENTE
F.TO FABIO FABBRI

La presente proposta di deliberazione è contabilmente regolare, alla luce anche della vigente normativa in materia.

Data, 06.05.2021

LA RESPONSABILE DI RAGIONERIA
F.TO MARA MATTIUZ

ANNOTAZIONI DEL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI AMMINISTRATIVI E FINANZIARI

La spesa di € _____ troverà copertura sul seguente capitolo di bilancio

_____ U.E.B. _____ Entrata Uscita

Impegno provvisorio N.

Impegno definitivo N.

Data, _____

LA DIRIGENTE AREA
SERVIZI AMMINISTRATIVI E FINANZIARI

PARERE DI LEGITTIMITA'

Art. 9 – comma 2, lettera j, *Regolamento ordinamento degli uffici e dei servizi* e dell'Art. 51 del *Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari*.

Favorevole

Data, 18.05.2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DR. GIAMPAOLO ZARCONI



- LIMITE AMMINISTRATIVO
- AT AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- AT AMBITO DI RIGENERAZIONE

Tabella 2 riepilogativa individuazione degli ambiti di rigenerazione

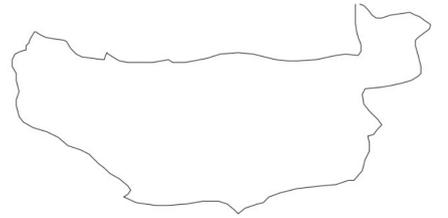
numero	denominazione	destinazione principale	ambiti di rigenerazione individuati
AT1	Risorgimento (Piazza)	terziaria	SI
AT2	Venaria Reale (Via)	residenziale	SI
AT3	Mariani (Via)	residenziale	NO
AT4	Napoli (Piazza)	residenziale	SI
AT5	Cavour (Via)	residenziale	SI
AT6	Grigna (Via)	residenziale	SI
AT7	dei Mille (Via)	residenziale	NO
AT8	Serraglio (Via)	terziaria	NO
AT9	Ticino (Via)	residenziale	NO

Per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, si prevede:

- quali azioni finalizzate alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi e al supporto tecnico, l'attivazione di una modalità operativa a carattere interdisciplinare a sostegno di tutta l'attività tecnico amministrativa di competenza comunale, attraverso specifici incontri di concertazione con gli operatori, anche tramite il ricorso a preistruttorie informali, al fine di facilitare e accelerare il successivo iter procedurale volto a definire il contenuto degli strumenti attuativi di dettaglio,
- quali azioni finalizzate alla riduzione dei costi, la riduzione del 50 per cento dei diritti di segreteria previsti per l'istruttoria dei piani attuativi, nonché la riduzione temporanea del 50 per cento dell'eventuale canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico, per un periodo massimo di 3 anni dall'insediamento del cantiere,
- per quanto concerne gli usi temporanei, essi sono consentiti previa stipula di apposita convenzione propedeutica a regolare:
 - a) la durata per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a 3 anni, prorogabili di altri 2,
 - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza,
 - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione,
 - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali,
- a condizione che l'utilizzazione temporanea riguardi le destinazioni d'uso principali e complementari (senza limitazione percentuale di coesistenza) stabilite dal relativo sistema funzionale urbanistico di appartenenza, così come disciplinate dall'art. 31 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole facente parte del PGT vigente, ad eccezione di quelle ivi espressamente escluse in quanto non compatibili con il sistema funzionale considerato,
- che gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale in cui risulta possibile avviare interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli denominati AT1 e AT2 e per essi può trovare applicazione la riduzione del contributo di costruzione pari al 50 per cento degli importi dovuti, rispettivamente che si tratti di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, rimanendo comunque sempre possibile, in fase di convenzionamento, che il Comune proceda a rimodulare in aumento o in riduzione lo stesso contributo di costruzione, sulla base di una valutazione economico finanziaria prodotta dall'operatore e condivisa dall'Amministrazione comunale a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati.



Comune di Cesano Maderno
Provincia di Monza e Brianza



**DOCUMENTO
DI PIANO**

individuazione degli
ambiti di rigenerazione
urbana e territoriale
ex art. 8 bis della L.R. n. 12/2005

elaborato DP_e5
scala 1:10000

ADOZIONE
deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 25 giugno 2013
APPROVAZIONE
deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 10 febbraio 2014
PUBBLICAZIONE
Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 18 giugno 2014
BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE LOMBARDA

ATTO DI INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE
deliberazione di Consiglio Comunale n. del
PUBBLICAZIONE
BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE LOMBARDA
Serie Avvisi e Concorsi n. del

**QUADRO
DEGLI OBIETTIVI E
DELLE POLITICHE
DI INTERVENTO**

