



Comune di Paderno Ponchielli

Provincia di Cremona

Piazza Revellino, 3 – C.A.P. 26024 - Tel. 0374/367200 – Fax 0374/367147

C.F. 00314360199 – c.c.p. 12917266

e-mail: info@comunedipadernoponchielli.gov.it

PEC: comune.padernoponchielli@pec.regione.lombardia.it

sito internet: www.comunedipadernoponchielli.gov.it

RELAZIONE

MODULAZIONE INCREMENTO INDICE DI EDIFICABILITA' INTRODOTTO DALLA L.R. N. 18/2019

Il Tecnico Comunale

Arch. Camillo Cugini



1) PREMESSA E QUADRO NORMATIVO

Legge Regionale n. 18/2019: introduzione dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005

Gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e riqualificazione del suolo degradato perseguiti dalla Regione Lombardia con l'emanazione della L.R. n. 31 del 28.11.2014 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e riqualificazione del suolo degradato"*, trovano una maggiore applicabilità con le disposizioni di cui alla L.R. n. 18 del 26.11.2019 *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio degradato edilizio esistente. Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio) ed altre leggi regionali"* pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) – Supplemento – n. 48 del 29.11.2019 e divenuta efficace il 14.12.2019.

Tale Legge Regionale persegue l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile ed è orientata a *"riconoscere 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 delle popolazioni, anche mediante lo sviluppo di una filiera industriale integrata dalla fase di progettazione a quella di realizzazione e gestione dell'intervento, e ne promuove la conoscenza attraverso l'uso di strumenti informatici condivisi tra il sistema della Pubblica Amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini."*¹

L'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005

L'art. 3 comma 1 lettera p) della L.R. n° 18/2019 ha introdotto all'art. 11 della L.R. n. 12/2005 il comma 5 incrementando l'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. fino al 20% per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si perseguono una o più delle seguenti finalità :

- a) *realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);*

¹ ART.1 *"Finalità generali"* della L.R. n. 18.2019.

m) *eliminazione delle barriere architettoniche*

”

Tali interventi sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista dal PGT (rif. comma 5-ter), nel limite del 20%, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

La norma prevede (rif. commi 5-ter e 5-quater) la facoltà per i Comuni, tramite deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tale disciplina, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica e/o nei casi non coerenti con le finalità di Rigenerazione Urbana. Restano comunque esclusi da tale disciplina gli interventi riguardanti le grandi Strutture di vendita (rif. comma 5-quinquies) e gli interventi realizzati sul patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della stessa Legge Regionale (esclusione definita nel comma 5 dell'art. 40 bis.).

In merito all'applicabilità della norma in deroga ai contenuti dei piani territoriali di Enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'Organo dell'Ente sovracomunale competente alla sua approvazione (rif. 5-septies)

Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3508 del 05/08/2020: criteri e indici, modalità di applicazione

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3508 del 05.08.2020: *“Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/2005) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/2019)”*, pubblicata sul B.U.R.L. – Sede Ordinaria – n. 34 del 17.08.2020, sono stati definiti i criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità e le relative percentuali di incremento degli indici edificatori. Ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. n. 18 del 07.08.2020 *“Assesamento al bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali”*, tale D.G.R. acquista efficacia 90 giorni dopo la pubblicazione sul B.U.R.L., ovvero dalla data del 14/11/2020.

A ciascuna finalità dell'art. 11 comma 5 della L.R. n° 12/2005 viene associata, nell'Allegato A *“Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto*

Per la presentazione dei titoli abitativi relativi a tali interventi, la documentazione amministrativa e progettuale dovrà essere corredata da un'apposita relazione asseverata dal progettista, o da un tecnico abilitato, che dimostri, per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste nell'Allegato A della D.G.R. n. XI/3508/2020.

A seconda della tipologia di intervento e di titolo abilitativo, a corredo della documentazione della fine lavori e/o Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere presentata un'apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da parte di un altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali), al fine di verificare il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale.

In considerazione delle finalità della L.R. in oggetto, gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti *“volti ad ottenere l'incremento dell'indice del PGT, devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca ed assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota”*³.

La norma prevede inoltre che per gli interventi coerenti con le finalità definite all'art. 11 comma 5, parallelamente agli incentivi volumetrici derivanti dagli incrementi dell'indice edificatorio massimo del P.G.T., possano essere applicati anche incentivi monetari applicando le riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies della stessa L.R. n° 12/2005⁴.

Infatti le finalità di cui all'art. 11 comma 5 e le finalità definite all'art. 43 comma 2-quinquies sono in gran parte sovrapponibili. Qualora un intervento risulti coerente con una o più delle finalità previste, avrà pertanto accesso contemporaneamente ad entrambe le forme di incentivazione (volumetrica e monetaria). Nel caso di possibile utilizzo di entrambe le forme incentivanti, l'Amministrazione avrà la facoltà di modularne la combinazione, se lo riterrà opportuno.

³ *Capitolo 3 “Modalità di utilizzo dei diritti edificatori ex comma 5 art. 11 della L.R. 12/2005” della D.G.R. n. XI/3508/2020.*

⁴ *Comma aggiunto dall'art. 4 comma 1 lettera c) della L.R. n° 18/2019.*

- Nuclei ed edifici agricoli
- AMBITI DEL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DELLE TERRE DEI NAVIGLI
 - Ambiti di elevato pregio paesaggistico-ambientale
 - Ambiti Agricoli di elevato pregio paesaggistico
 - Ambiti Agricoli di Interesse paesaggistico
 - Nuclei agricoli nel Plis

Norme Specifiche per l'applicabilità dell'art. 11 comma 5 della L.R. n° 12/2005

Per l'applicabilità del disposto normativo di cui all'art. 11 comma 5 della L.R. n° 12/2005, ulteriormente definita nella D.G.R. n° XI/3508/2020, si propongono le seguenti norme specifiche da introdurre a livello comunale a garanzia degli interventi :

1) **Presentazione di idonea documentazione provatoria**

Per la presentazione dei titoli abilitativi relativi a tali interventi, la documentazione amministrativa e progettuale (definita da normativa vigente e dettagliata nel Regolamento Edilizio vigente), dovrà essere corredata da un'apposita relazione asseverata dal progettista, o da un tecnico abilitato, che dimostri, per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il

raggiungimento delle performance richieste nell'Allegato A della D.G.R. n. XI/3508/2020.

In fase istruttoria verranno verificati i requisiti di accesso per ogni finalità, al fine di definire l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. fino al 20%.

A seconda della tipologia di intervento e di titolo abilitativo, a corredo della documentazione della fine lavori e/o Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere presentata un'apposita relazione asseverata del Direttore dei Lavori (o da parte di un altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali), al fine di verificare il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale potrà verificare, tramite richiesta di documentazione comprovante o tramite sopralluoghi in loco, la veridicità delle dichiarazioni. Qualora non dovessero riscontrarsi gli elementi che hanno determinato l'accesso all'incremento dell'indice

in una prima fase di monitoraggio dell'applicazione dell'art. 11 comma 5 della L.R. n° 12/2005.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà, in fase istruttoria/di approvazione di strumenti attuativi e titoli abilitativi convenzionati per interventi di particolare rilevanza territoriale e complessità, di valutare caso per caso l'applicazione degli incrementi in oggetto, al fine di garantire l'interesse pubblico nel processo di concertazione pubblico/privato dell'intervento.

5) **Ulteriori Considerazioni Procedimentali ed Applicative**

In merito alla Deliberazione motivata di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. n° 12/2005 :

- si propone, nella Deliberazione motivata di Consiglio Comunale, di recepire sia l'individuazione di aree o singoli immobili di esclusione dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T., sia i criteri per l'applicabilità precedente esposti.

La deliberazione approvata per l'individuazione di aree od ambiti da escludere da tale disciplina, ai sensi dell'art. 11 commi 5-ter e 5-quarter della L.R. n° 12/2005, dovrà essere trasmessa alla Regione in un'ottica di monitoraggio dell'applicazione della norma sul territorio regionale, ai sensi dell'art. 9 comma 6 della L.R. n° 18/2019.

Allegato:

- *ALLEGATO A - TABELLA FINALITÀ/CRITERIO PER L'INCREMENTO DI EDIFICABILITÀ PREVISTO DALL'ART. 11 COMMA 5 L.R. n° 12/2005*