



COMUNE DI RANICA

Provincia di Bergamo



ATTUAZIONE DELLA LR 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"

Misure incentivanti (LR 12/2005, art. 11, c. 5-5 ter)

Individuazione degli immobili abbandonati o dismessi (LR 12/2005, art. 40 bis)

UrbanStudio

via Cesare Battisti 17
20097 San Donato Milanese (MI)



Progettisti:

Dario Vanetti ingegnere
Paolo Crippa architetto

Collaboratori:

Rebecca Del Barga ingegnere
Edoardo Garbagnati architetto
Matteo Manenti pianificatore territoriale
Maurizio Rini pianificatore territoriale
Luca Ripoldi pianificatore territoriale
Walter Villa architetto

febbraio 2021

TITOLO I – ASPETTI GENERALI.....	3
1. Quadro di riferimento normativo	3
1.1. La Legge regionale 31/2014: disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.....	3
1.2. La legge regionale 18/2019: principi generali.....	4
1.3. La legge regionale 18/2019: termini attuativi e adempimenti comunali	6
TITOLO II – MISURE INCENTIVANTI AI SENSI DELL’ART. 11 COMMI 5 E 5 TER DELLA LR 12/2005.....	8
1. La legge regionale 18/2019: misure di incentivazione.....	8
2. Ambiti esclusi dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 5 ter dell’art. 11 LR 12/2005.....	11
3. Applicazione degli incentivi.....	13
3.1. Modulazione degli incentivi volumetrici ai sensi dell’art. 11 LR 12/2005 comma 5 e 5 ter	13
3.2. Modulazione dei criteri di accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05	14
TITOLO III – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI ABBANDONATI O DISMESSI AI SENSI DELL’ART. 40 BIS DELLA LR 12/2005, COME MODIFICATA DALL’ART. 4 DELLA LR 18/2019	16
1. Criteri di individuazione	16
1.1. Immobili dismessi che causano particolare criticità.....	16
1.2. Edifici rurali dismessi o abbandonati	17
2. Ambiti esclusi dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell’art. 40 bis LR 12/2005	19
3. Individuazione degli immobili.....	22
3.1. Elenco degli immobili abbandonati o dismessi con particolare criticità.....	22

ALLEGATI

Tavola 02 – Ambiti esclusi dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 5 ter dell’art. 11 e dai commi 5 e 10 dell’art. 40 bis LR 12/2005

TITOLO I – ASPETTI GENERALI

1. Quadro di riferimento normativo

1.1. La Legge regionale 31/2014: disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato

Il tema della rigenerazione urbana e territoriale, e con esso il recupero del patrimonio edilizio degradato e sottoutilizzato, è stato introdotto per la prima volta e in parte già affrontato con la stesura originaria della nuova legge urbanistica regionale nel 2005. Il tema, fra i più cruciali per le politiche di governo del territorio e della città contemporanea, è stato in seguito ampliato e approfondito grazie alle più recenti modifiche al quadro normativo regionale, il cui primo passo può essere riconosciuto nell'approvazione della legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", pubblicata sul BURL n. 49, Supplemento, del 1° dicembre 2014.

Con la LR 31/2014, la Regione Lombardia ha ribadito definitivamente il principio che il suolo è risorsa non rinnovabile, individuando l'obiettivo prioritario di riduzione del consumo di suolo che si concretizza nell'orientare le attività di trasformazioni urbanistico-edilizie non più verso le aree libere, ma operando sulle aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare o rigenerare. La legge ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione interscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero. Tali disposizioni modificano in più punti la Legge per il governo del territorio n. 12 del 2005, prevedendo l'adeguamento alle nuove "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale: Piano Territoriale Regionale, Piani Territoriali delle Province e della Città Metropolitana, Piani di Governo del Territorio (PGT).

La LR 31/2014, per come integrata dalla LR 18/2019, definisce la **rigenerazione urbana** come *"l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano"* (rif. Art. 2, comma 1, lettera e) così come modificata a seguito della LR 18/2019).

Le legge definisce altresì la **rigenerazione territoriale** come *"l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche"*

e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali” (rif. Art. 2, comma 1, lettera e-bis) così come modificata a seguito della LR 18/2019).

Nel confronto tra le due definizioni emergono, oltre al tema del rapporto con il tessuto urbanizzato, alcune specificità e accezioni diverse delle strategie di rigenerazione, dove nel caso della rigenerazione urbana l’accento è posto non solo sul recupero dei manufatti fisici ma anche sul potenziamento del sistema di servizi verso una migliore resilienza sociale, nonché dei caratteri ambientali e della biodiversità dell’ambiente urbano. L’obiettivo di incidere, tramite interventi di rigenerazione urbana anche sul degrado socio-economico di parti di città è un elemento prioritario della strategia di rigenerazione ed è presente in tutti i disegni di legge sulla rigenerazione urbana in discussione in Parlamento.

Nel caso della rigenerazione territoriale, invece, secondo Regione Lombardia l’obiettivo primo è focalizzato sulla salvaguardia e il ripristino dei suoli al fine di migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio al fine di prevenire l’accadimento o il perdurare di eventi negativi per l’uomo e gli ecosistemi; si viene dunque a collocare entro un quadro di riferimento maggiormente orientato alla sicurezza e salubrità del territorio.

1.2. La legge regionale 18/2019: principi generali

La recente legge regionale n.18 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL n. 48, supplemento del 29 novembre 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 altre leggi regionali”* – oltre a integrare le definizioni di rigenerazione come già descritto e specifici aggiornamenti della LR 12/2005 - definisce una serie articolata di misure di incentivazione e semplificazione introdotte, in parallelo tra loro, allo scopo di promuovere i processi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (LR n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con il quadro definitivo dalla legge per la riduzione del consumo di suolo (LR n. 31/2014).

In termini sintetici la legge regionale fonda la sua azione su quattro asset principali:

- Consolidamento delle azioni di rigenerazione all’interno dei PGT: gli ambiti di rigenerazione si affiancano a pieno titolo agli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano, a tale fine viene anche prevista una norma transitoria di cui all’art. 8bis della LR 12/2005 che si attiva immediatamente, senza attendere la revisione dei PGT resa necessaria dalla LR 31/2014
- Attivazione di procedure per il recupero degli immobili dismessi che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. Tali procedure riguardano anche gli edifici rurali dismessi o abbandonati, indipendentemente dalle condizioni di criticità

- Incentivi volumetrici per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in genere, ad esclusione delle grandi strutture di vendita, con l'incremento fino al 20% degli indici di edificabilità massimo previsto dal PGT (con possibile deroga del 20% sulle altezze massime previste dal PGT); le percentuali di incremento sono soggette a criteri definiti dalla Giunta Regionale (DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508) con possibile modulazione da parte dei Comuni¹
- Riduzione diffusa degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche in questo caso le percentuali di riduzione sono soggette a criteri definiti dalla Giunta Regionale (DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509) con possibile modulazione da parte dei Comuni²

Le modifiche alla LR n. 12/2005 include, oltre alla messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana in raccordo con la LR n. 31/2014 e al riallineamento alle norme statali in materia di edilizia, una serie di disposizioni introdotte al fine di rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente - agendo prevalentemente sui "costi" delle operazioni - completando la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo.

In parallelo, la legge punta a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli dismessi, per riqualificare gli immobili e le aree che presentano criticità e riconnetterle con il territorio circostante.

In linea generale, la legge 18/2019 favorisce la semplificazione del cambio di destinazione d'uso e il potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono in ogni caso tra loro compatibili, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel PGT, alcune destinazioni urbanistiche (residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio, uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda).

Ulteriori norme di carattere finanziario riguardano:

- L'istituzione di un fondo regionale, con la relativa dotazione finanziaria, per l'erogazione di contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra Comuni e favorendo la partecipazione finanziaria della Regione alle operazioni di partenariato pubblico privato) per interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana (e i relativi studi di fattibilità tecnico/economica) nonché per le spese di demolizione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, in caso di intervento sostitutivo del Comune nei confronti dei proprietari che non si attivano (rif. Art. 12, c. 1);

¹ È di tutta evidenza che tale incentivo diffuso bypassa ogni valutazione sul dimensionamento e sul conseguente fabbisogno di servizi presente nel PGT, con una qualche contraddizione con quanto previsto dalla LR 31/2014 e nel PTR adeguato alla LR 31/2014.

² Si sottolinea che gli oneri di urbanizzazione, nella valutazione del loro ammontare deliberata dal singolo comune, conseguono alle specifiche condizioni territoriali peculiari di ogni realtà locale, una riduzione diffusa e omogenea su tutto il territorio regionale, per quanto modulabile rispetto alla tipologia di intervento ma non rispetto alle necessità del comune, non risponde adeguatamente agli obiettivi per i quali tali oneri sono stati introdotti dal legislatore.

- Si promuove il coinvolgimento di soggetti privati negli interventi di rigenerazione, mediante la previsione di appositi strumenti finanziari nonché la partecipazione a fondi di investimento (rif. Art. 12, c. 3);
- Gli enti del sistema regionale e i Comuni possono affidare, mediante accordi di cooperazione ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. N. 50/2016, la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana a Società partecipate dalla Regione, con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana (rif. Art. 3, c. 1, lett. T).

Per un'analisi più dettagliata delle misure e degli incentivi introdotti dalla legge regionale, si rimanda al Titolo III del presente documento– Misure incentivanti.

1.3. La legge regionale 18/2019: termini attuativi e adempimenti comunali

Il quadro attuativo della LR 18/2019 prevede che alcune delle disposizioni si applichino già all'entrata in vigore della legge (14 dicembre 2019), mentre altre potranno divenire pienamente operative a seguito di ulteriori e specifici provvedimenti attuativi della legge, di competenza di Regione Lombardia o dei singoli comuni.

La legge regionale dello scorso 7 agosto 2020 - "Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali" - dispone, in considerazione dell'emergenza Covid in corso, il differimento temporale al 31 dicembre 2020 di alcuni termini temporali originariamente previsti dalla LR n. 18/2019, ulteriormente differiti al 30 aprile 2021³, sui quali era già intervenuta con precedenti proroghe la LR n. 4 del 2020. Tali proroghe hanno lo scopo di mettere a disposizione degli operatori del settore delle costruzioni e dei Comuni un più lungo periodo di tempo per avviare le attività, in considerazione dalle gravi difficoltà in cui versa l'edilizia a seguito della grave emergenza pandemica.

I provvedimenti comunali, la cui efficacia è stata prorogata al 30 aprile 2021, sono:

- individuazione, con delibera di Consiglio comunale, degli ambiti di rigenerazione, per i quali 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 (rif. Art. 8 bis, c. 1 della LR 12/2005; art. 3, c. 1, lett. K della LR 18/2019);
- individuazione, con delibera di Consiglio comunale, degli immobili dismessi che causano particolari criticità per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (rif. Art. 40 bis, c.1 della LR 12/2005; art. 4, c. 1 lett. A della LR 18/2019);
- individuazione eventuale, con specifica delibera di Consiglio comunale, degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra - estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7 del 2017 anche ai piani terra - (rif. Art. 8, c. 2 della LR 18/2019);

³ Rif. art. 28 LR 22/2020 "Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2020", pubblicata sul BURL n. 49 del 30 novembre 2020

- per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, individuazione, con delibera di Consiglio comunale, delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis della LR 12/2005 (rif. Art. 4, c. 1 lett. A della LR 18/2019).

Con pubblicazione sul BURL n. 34 del 17 agosto 2020, sono entrate in vigore le deliberazioni di Giunta regionale XI/3508 e XI/3509 del 5 agosto 2020, relative ai criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (di cui all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005) e i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (di cui all'art. 43, comma 2 quinquies della LR 12/2005). A seguito dell'entrata in vigore della LR n. 18/2020, l'efficacia delle deliberazioni è stata sospesa per novanta giorni dalla data di pubblicazione nel BURL delle stesse, per consentire e agevolare le valutazioni di competenza dei comuni, ai fini della relativa applicazione (rif. Art. 28 comma 3), ulteriormente prorogate al 30 aprile 2021 dalla LR 22/2020.

TITOLO II – MISURE INCENTIVANTI AI SENSI DELL’ART. 11 COMMI 5 E 5 TER DELLA LR 12/2005

1. La legge regionale 18/2019: misure di incentivazione

La recente legge regionale n.18 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL n. 48, supplemento del 29 novembre 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 altre leggi regionali”* – oltre a integrare le definizioni di rigenerazione come già descritto e specifici aggiornamenti della LR 12/2005 - definisce una serie articolata di misure di incentivazione e semplificazione introdotte, in parallelo tra loro, allo scopo di promuovere i processi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (LR n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con il quadro definitivo dalla legge per la riduzione del consumo di suolo (LR n. 31/2014).

La legge regionale individua, in primo luogo, una serie di misure di incentivazione destinato a tutto il patrimonio edilizio esistente, quali:

- l'incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT e ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per edifici che raggiungono particolari requisiti di qualità e perseguano finalità di elevata qualità edilizia e ambientale (rif. art. 3, c. 1, lett. p); i criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT sono stati ulteriormente articolati e chiariti con la DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508 *“Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della LR 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (LR 18/19)”*;
- deroghe a criteri morfologici e quantitativi: gli interventi sul patrimonio edilizio esistente *“di cui al comma 5 sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari”* (art. 3, comma 5 ter). Inoltre *“i volumi necessari per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo, o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico sul patrimonio edilizio esistente, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie [...] in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento”* (rif. art. 3, c. 1, lett. p);

- l'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori (rif. art. 4, c. 1, lett. e);
- ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per interventi che promuovono l'efficientamento energetico, l'applicazione del principio di invarianza idraulica e la sicurezza dal rischio sismico e dalle esondazioni, la riqualificazione paesaggistica, la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione), la mobilità sostenibile, il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere; la quantificazione della riduzione sarà definita con successiva delibera di Giunta regionale, la quale consentirà una modulazione da parte del Comune (rif. art. 4, c. 1, lett. c); i criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione sono stati ulteriormente articolati e chiariti con DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (LR 18/19)";
- una *"maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata:*
 - a) *entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;*
 - b) *pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;*
 - c) *pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;*
 - d) *gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune"* (rif. art. 4, c. 1, lett. c);
- estensione della disciplina per il recupero dei seminterrati, di cui alla LR n. 7 del 10 marzo 2017, anche ai piani terra esistenti (rif. art. 8, c. 1 e ss.).

La legge concede ai comuni la facoltà di modulare tali incentivi o di escludere parti del territorio dalla loro applicazione

- per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, individuazione, con delibera di Consiglio comunale, delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis della LR 12/2005 (rif. art. 4, c. 1 lett. a della LR 18/2019).

Con specifico riferimento agli edifici rurali dismessi e per quelli ad elevata criticità la LR 18/2019 promuove:

- il recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni alla data di entrata in vigore della legge, attraverso il ricorso al permesso di costruire in deroga anche per altre destinazioni, purché non interferiscano con l'attività agricola eventualmente in essere, escluso il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita; è consentito un ampliamento del 20%, con esclusione della nuova costruzione, e l'esclusione dal contributo di costruzione se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola (rif. art. 4, c. 1, lett. b);
- la definizione di un procedimento più efficace per il recupero degli immobili dismessi da oltre cinque anni che causano particolari criticità (per la salute, la sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) da individuarsi da parte del Comune con deliberazione consigliare entro 6 mesi dalla entrata in vigore della legge aggiornabile annualmente (rif. art. 4, c. 1, lett. a; termine poi prorogato, v. sotto);
- sempre per gli edifici dismessi da più di 5 anni, la possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga, con specifici incentivi per i privati che si attivano entro tre anni (incremento del 20% dei diritti edificatori previsti dal PGT o della superficie lorda esistente, da utilizzare entro 10 anni, ulteriore incremento del 5% per opere a verde e riduzione impermeabilizzazione, esenzione dal reperimento aree per servizi, con salvezza dei diritti edificatori in caso di demolizione, che possono sempre essere perequati); qualora il privato non si attivi, è prevista la possibilità di intervento sostitutivo da parte del Comune (demolizione, recupero e/o messa in sicurezza), con obbligo di rimborso delle spese a carico della proprietà, alla quale è comunque riconosciuta la superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area (rif. art. 4, c. 1, lett. a e art. 5, c. 1, lett. f).

2. Ambiti esclusi dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 5 ter dell'art. 11 LR 12/2005

Il Comune di Ranica, in conformità ai contenuti dell'art. 11, comma 5-quater e 5-ter ultimo periodo della LR 12/2005 (articolo introdotto dall'art. 3, LR 18/2019), individua gli ambiti del territorio comunale entro i quali non si applicano le seguenti disposizioni:

- Art. 11 comma 5: *Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento;*
- Art. 11 comma 5-ter: *Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.*

Gli ambiti di esclusione (v. tavola allegata) sono stati individuati sulla base dei seguenti criteri metodologici in ragione della non coerenza con le finalità di rigenerazione urbana e della qualità dei tessuti morfologici e dell'equilibrio esistente o pianificato tra volumi e aree libere:

- gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT vigente in quanto per gli stessi, anche qualora interessino edifici esistenti, il PGT vigente con il Documento di Piano (oggetto di verifica di compatibilità con il PTCP da parte della Provincia di Bergamo e di procedimento VAS) ha delineato il corretto equilibrio tra volumi edificabili e attrezzature pubbliche e servizi; equilibrio che risulterebbe alterato dall'accesso alle deroghe ed incentivi previsti dai commi 5 e 5-ter dell'articolo 11, con effetti incompatibili con il paesaggio urbano qualora non inquadrati in uno specifico strumento in variante al PGT vigente che ne ridefinisca il quadro di compatibilità;
- gli ambiti individuati come "salvaguardia dell'ambito produttivo centrale" nel PGT vigente per le stesse motivazioni richiamate al punto precedente;
- gli ambiti di Rigenerazione urbana o territoriale individuati ai sensi dell'art.8-bis della LR 12/2005, in quanto per gli stessi, l'Amministrazione attiva specifiche misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi, riduzione dei costi, di supporto tecnico amministrativo, anche con riferimento al punto successivo;
- ogni sovrapposizione con ulteriori misure premiali e/o incentivi volumetrici, già previste dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di determinati ambiti, al fine di non generare situazioni sperequative rispetto ad altri contesti del territorio comunale. È facoltà del richiedente optare per aderire alle misure premiali e/o incentivi già previsti nello strumento urbanistico, rinunciando alle deroghe e incentivi volumetrici previsti ai commi 5 e 10 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.

- negli Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE - individuati dal Piano delle Regole vigente, anche nel caso interessino edifici esistenti, in quanto ambiti urbanistici per i quali lo strumento urbanistico ha effettuato valutazioni sull'equilibrio tra volumetria edificabile e aree scoperte al fine di attivare interventi di innovazione urbana nel rispetto del paesaggio urbano, e, pertanto, non rientrano tra gli obiettivi di rigenerazione urbana.
- Le categorie di immobili di cui al punto 3 dell'art. 40-bis della LR 12/2005;

Sono inoltre esclusi dall'applicazione dei commi 5 e 5 ter i seguenti ambiti:

- Ambiti ricompresi, in tutto o in parte, in classe di sensibilità paesaggistica 4 - elevata e 5 - molto elevata, così come individuate dalla tavola n. 7 del PGT vigente denominata "Sensibilità paesaggistica dei luoghi";
- Ambiti ricompresi, in tutto o in parte, in vincolo paesaggistico di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, così come individuati dalla tavola n. 5 del PGT vigente denominata "Vincoli";
- Ambiti ricompresi, in tutto o in parte, nei "nuclei di antica formazione", così come individuati dalle tavole n. 19.1 e 19.2 del PGT vigente, denominate "Disciplina dei nuclei di antica formazione".

3. Applicazione degli incentivi

3.1. Modulazione degli incentivi volumetrici ai sensi dell'art. 11 LR 12/2005 comma 5 e 5 ter

In applicazione di quanto previsto 5 e 5 ter dell'art. 11 LR 12/2005 e con riferimento alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508 si indica di seguito la modulazione prevista per il Comune di Ranica

Si sottolinea, in primo luogo, quanto richiamato dalla citata DGR:

“In considerazione delle finalità della norma, di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui sui colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota.”

La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale (ad esempio a seguito di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti) fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dal PGT o da normative più restrittive di settore riferibili, per esempio, ai temi della difesa del suolo e della tutela del paesaggio.

Nei comuni sopra i 5.000 abitanti è anche possibile, in alternativa all'utilizzo di cui sopra, la commercializzazione dei diritti edificatori generati dall'incremento dell'indice massimo di PGT, a valle della loro iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui al comma 4 art.11 della LR 12/05.

In entrambi i casi è necessario che il rilascio o la validità dei titoli abilitativi degli interventi di riqualificazione siano subordinati alla trascrizione, nei registri immobiliari, dell'avvenuto utilizzo o del trasferimento della capacità edificatoria e dell'impossibilità di fruire ulteriormente, in futuro, degli stessi incrementi (fino al limite del 20% di cui al comma 5 art. 1 della LR 12/05). Allo stesso modo dovranno essere trascritti i trasferimenti volumetrici negli

Ambiti di atterraggio.

Ciò è necessario al fine:

- Della verifica di non cumulabilità con gli indici premiali eventualmente previsti dal PGT (comma 5 bis art. 11 LR 12/05),
- Dell'applicazione del comma 8 art.44 LR 12/05, che prevede che “per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ..., o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, Gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni”.

Ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione

amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste per l'attribuzione dell'incentivo.

Tale performance non può essere indicata in termini generali o di puro impegno ma deve essere dimostrata in termini oggettivi e quantitativi nell'istanza.

L'Amministrazione comunale si riserva di valutare la corrispondenza dei contenuti dell'istanza e la congruenza della richiesta con la percentuale richiesta, eventualmente facendosi supportare dalle commissioni comunali o da esperti specificamente incaricati, non essendo previsto nessun automatismo in merito alla assegnazione dell'incentivo. A tale fine potranno essere richieste specifiche integrazioni documentali alla istanza presentata.

A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

Gli incentivi volumetrici si desumono dalla tabella Allegato A alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508 – “Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5, senza ulteriori incrementi percentuali. La combinazione delle percentuali rispetto al singolo criterio non può comportare, nel suo insieme, il superamento della percentuale massima indicata del 20%, così come previsto dalla legge).

3.2. Modulazione dei criteri di accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05)

In applicazione di quanto previsto 5 e 5 ter dell'art. 11 LR 12/2005 e con riferimento alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509 si indica di seguito la modulazione prevista per il Comune di Ranica

Si sottolinea, in primo luogo, quanto richiamato dalla citata DGR:

“Nello specifico i criteri che danno accesso alla riduzione del contributo di costruzione sono riferiti a tipologie di opere o interventi che perseguano le finalità indicate dall'art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05; i presenti criteri sono formulati in coerenza con quanto indicato dalla Giunta Regionale, ai sensi del comma 5 art. 11 LR 12/05, per l'accesso agli incrementi dell'indice di edificabilità massimo del PGT, essendo le finalità in gran parte sovrapponibili.”

Stante la “sovrapposizione” delle forme di incentivazione richiamato dalla DGR e della non duplicazione di tali modalità di incentivazione, stante la ratio alla base della previsione del contributo di costruzione che è volta a produrre risorse per l'interesse collettivo per la realizzazione di opere e servizi dei quali gode l'intervento stesso, stante infine il principio sotteso per il quale il contributo di costruzione agisce nel restituire, almeno in minima quota

parte, il plusvalore ottenuto dall'intervento alla collettività (plusvalore conseguente agli investimenti che nella storia la collettività ha effettuato nel contesto urbano dell'intervento) **si ritiene di confermare le quote di riduzione previste nella tabella A finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2 quinquies allegata alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509, con uno specifico incremento della riduzione prevista per il contributo di costruzione relativo alla finalità C demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali, per l'ambito di applicazione Aree in dissesto idrogeologico soggette alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - art. 9 (commi 2, 3, 10, 11) e 51, con riferimento al criterio c.IE.2: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico, Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico, per le quali la quota di riduzione del contributo di costruzione viene elevata dal 30% previsto dalla DGR al 50%.**

In ogni caso, in considerazione delle finalità della norma, di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad accedere alla riduzione del contributo di costruzione di cui ai presenti criteri devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota.

Ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste per l'attribuzione dell'incentivo.

Tale performance non può essere indicata in termini generali o di puro impegno ma deve essere dimostrata in termini oggettivi e quantitativi nell'istanza.

L'Amministrazione comunale si riserva di valutare la corrispondenza dei contenuti dell'istanza e la congruenza della richiesta con la percentuale richiesta, eventualmente facendosi supportare dalle commissioni comunali o da esperti specificamente incaricati, non essendo previsto nessun automatismo in merito alla assegnazione dell'incentivo. A tale fine potranno essere richieste specifiche integrazioni documentali alla istanza presentata.

A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

TITOLO III – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI ABBANDONATI O DISMESSI AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA LR 12/2005, COME MODIFICATA DALL'ART. 4 DELLA LR 18/2019

1. Criteri di individuazione

1.1. Immobili dismessi che causano particolare criticità

Il Comune di Ranica ha ottemperato ai disposti della LR 18/2019 in merito all'applicazione dell'art. 40-bis e 40-ter della LR 12/2005, con una prima deliberazione del Consiglio Comunale del 20/12/2019 (n.54).

Con tale deliberazione si è dato seguito alle "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" (articolo introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera a), LR 18/2019) finalizzate a raccogliere mediante le segnalazioni di immobili abbandonati o dismessi da più di cinque anni, ovvero gli immobili "di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio" e a determinare gli ambiti da escludere dalla applicazione dei commi 5 e 10 del citato articolo 40-bis.

In conformità alla legge urbanistica regionale, il Comune:

- Prima della delibera consiliare di approvazione di cui all'art. 40-bis, comma 1, da aggiornare annualmente, notifica, ai sensi del Codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento;
- Successivamente attende la richiesta di titolo edilizio (piano attuativo, permesso di costruire, SCIA, CILA, ecc.), che deve essere presentata dai proprietari entro tre anni dalla notifica comunale;
- Qualora decada tale termine, invita il proprietario a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque compreso tra i 4 e i 12 mesi;
- Decorso il termine; il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno;
- Qualora decada anche il termine di cui sopra, il comune provvede in via sostitutiva alla demolizione dell'immobile, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Per gli interventi su immobili dismessi si prevedono le seguenti misure di incentivo:

- Incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente (in caso di demolizione l'incremento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso);
- Esenzione dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (quando individuati nella citata delibera di Consiglio Comunale), a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili dismessi già individuate nel PGT vigente;
- Ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi che assicurino una superficie permeabile e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento (possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile);
- Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili dismessi sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari;
- Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano i medesimi incrementi volumetrici a condizione che, entro tre anni dalla individuazione dell'immobile, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avvino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo;
- Gli interventi sul patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Le disposizioni sopra elencate non si applicano in ogni caso:

- Agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo 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.

1.2. Edifici rurali dismessi o abbandonati

Gli edifici rurali dismessi o abbandonati da più di tre anni ed esistenti alla data di entrata in vigore della LR 18/2019, ai sensi dell'art. 40-ter della LR 12/2005 possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da

quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo (ad esclusione dei titoli in sanatoria) e non ricadano in aree sottoposte a vincoli di inedificabilità assoluta o in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. L'intervento di recupero, inoltre, non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere.

Per l'esecuzione degli interventi di recupero, il Comune definisce:

- La qualificazione edilizia dell'intervento;
- Le quantità edilizie con il limite, per gli ampliamenti, del 20 per cento della superficie lorda esistente;
- La destinazione d'uso, con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, ad eccezione degli esercizi di vicinato, e le relative dotazioni urbanistiche;
- La compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi.

Qualora sussistano previsioni impeditive o vincoli negli strumenti di pianificazione sovraordinati, l'individuazione degli immobili rurali dismessi è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte Ente sovracomunale competente alla sua approvazione.

Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale sottoposto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Agli interventi di recupero del patrimonio rurale dismesso non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Parte II della LR 12/2005 ("Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"), nonché le previsioni di cui all'articolo 40 bis relativi agli immobili dismessi che causano criticità. Per i medesimi interventi, si prevede a titolo di incentivo la riduzione del 50 per cento del contributo di costruzione, che non è dovuto in caso di recupero edilizio ad uso agricolo.

2. Ambiti esclusi dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis LR 12/2005

Il Comune di Ranica, in conformità ai contenuti dell'art. 40-bis, comma 1, LR 12/2005 (articolo introdotto dall'art. 4 della LR 18/2019), ha individuato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 20/12/2019 gli ambiti del territorio comunale entro i quali, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, non si applicano le seguenti disposizioni:

- Art. 40 bis comma 5: *Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso;*
- Art. 40 bis comma 10: *Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.*

Gli ambiti oggetto di esclusione (v. tavola allegata) sono stati individuati sulla base dei seguenti criteri metodologici che assumono i principi e le motivazioni di tutela paesaggistica approvate dal Consiglio Comunale di Ranica con delibera n. 54 del 20/12/2019:

- *Ambiti che si caratterizzano per la rilevanza sotto il profilo paesaggistico. La possibilità di deroga al PGT, prevista dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis della legge in questione, con particolare riferimento alla "deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento", nonché, soprattutto, ai relativi automatismi applicativi, altererebbe, cospicuamente ed irreversibilmente, il quadro paesaggistico complessivo, così come conformato ai criteri della suddetta novellata pianificazione urbanistica comunale. L'esclusione si applica anche agli ambiti parzialmente ricompresi nelle aree paesaggisticamente rilevanti e/o vincolate, poiché un intervento in deroga alle previsioni di PGT comprometterebbe, anche indirettamente, ed in eguale modo e misura, e per i medesimi motivi, il quadro paesaggistico come sopra conformato anche nei vincoli iscritti nello stesso PGT⁴;*

⁴ V. delibera di CC n. 54 del 20/12/2019

- *Ambiti che si caratterizzano per la rilevanza sotto il profilo storico-identitario-paesaggistico urbano. La possibilità di deroga al PGT, prevista dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis della legge in questione, con particolare riferimento alla "deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento", nonché, soprattutto, ai relativi automatismi applicativi pregiudicherebbe cospicuamente e irreversibilmente il detto profilo, così come conformato ai criteri della suddetta novellata pianificazione urbanistica comunale. L'esclusione si applica anche agli ambiti parzialmente ricompresi nei nuclei di antica formazione, poiché un intervento in deroga alle previsioni di PGT comprometterebbe, anche indirettamente ed in eguale modo e misura, e per i medesimi motivi, il quadro paesaggistico come sopra conformato anche nei vincoli iscritti nello stesso PGT⁵.*

Gli ambiti esclusi dall'applicazione dei commi 5 e 10 individuati nella citata delibera sono i seguenti:

- Ambiti ricompresi, in tutto o in parte, in classe di sensibilità paesaggistica 4 - elevata e 5 - molto elevata, così come individuate dalla tavola n. 7 del PGT vigente denominata "Sensibilità paesaggistica dei luoghi";
- Ambiti ricompresi, in tutto o in parte, in vincolo paesaggistico di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, così come individuati dalla tavola n. 5 del PGT vigente denominata "Vincoli";
- Ambiti ricompresi, in tutto o in parte, nei "nuclei di antica formazione", così come individuati dalle tavole n. 19.1 e 19.2 del PGT vigente, denominate "Disciplina dei nuclei di antica formazione".

Ad integrazione e specificazione della individuazione già effettuata con la DCC 54/2019 vengono esclusi dalla applicazione dei commi 5 e 10 le porzioni di territorio di seguito descritte in quanto presentano le medesime fattispecie di esclusione individuate nella citata Deliberazione:

- gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT vigente interessanti edifici esistenti al fine di salvaguardare il corretto equilibrio tra volumi edificabili e attrezzature pubbliche e servizi in rapporto con il contesto paesaggistico urbano e naturale e in particolare con il Centro Storico;
- gli ambiti di Rigenerazione urbana o territoriale individuati ai sensi dell'art.8-bis della LR 12/2005, in quanto per gli stessi, l'Amministrazione attiva specifiche misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi, riduzione dei costi, di supporto tecnico amministrativo anche con il fine di perseguire una appropriata tutela del contesto paesaggistico;
- gli ambiti individuati come "salvaguardia dell'ambito produttivo centrale" nel PGT vigente per le motivazioni richiamate nella citata delibera riguardo al quadro paesaggistico complessivo configurato dalla pianificazione urbanistica comunale

⁵ Ibid.

- negli Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita – NE -nel caso interessino edifici esistenti, in quanto ambiti urbanistici per i quali lo strumento urbanistico ha effettuato valutazioni sull'equilibrio tra volumetria edificabile e aree scoperte al fine di attivare interventi di innovazione urbana nel rispetto del paesaggio urbano.
- Le categorie di immobili di cui al punto 3 dell'art. 40-bis della LR 12/2005;

3. Individuazione degli immobili

3.1. Elenco degli immobili abbandonati o dismessi con particolare criticità

Il Comune di Ranica, a seguito della delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 20/12/2019, ha emanato un avviso pubblico in data 07/02/2020 volto a raccogliere proposte per l'individuazione di edifici dismessi da oltre 5 anni nel territorio comunale.

In data 25/03/2020, con riferimento all'avviso pubblico del 07/02/2020 è pervenuta la richiesta da parte della proprietà di inserire gli immobili presenti nell'Ambito di Trasformazione 2 "Zopfi" del PGT vigente tra gli edifici dismessi con criticità, in applicazione dell'art.40-bis.

Si segnala tuttavia che l'avviso pubblico richiamato è stato emesso dalla Amministrazione Comunale di Ranica in esito alla delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 20/12/2019; la medesima delibera, ai sensi del Comma 1 dell'articolo 40-bis, individua gli ambiti del territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'Articolo 40-bis della L.r. 12/2005 (vedi cap. 0 titolo III della presente relazione).

Nello specifico le aree ricadenti all'interno dell'Ambito di Trasformazione 2 "Zopfi" del PGT vigente sono interessate dalle fattispecie di esclusione della delibera citata: con la conseguente inapplicabilità della richiesta della proprietà di poter accedere ai meccanismi attuativi previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40-bis della L.r. 12/2005.

Nessuna segnalazione è pervenuta al Comune, di conseguenza non vengono individuati edifici rurali dismessi o abbandonati ai sensi dell'art. 40-ter della LR 12/2005.