



*Comune di Roverbella*

Provincia di Mantova

*Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata e S.U.A.P*

## **INDIVIDUAZIONE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

(L.R. 26 novembre 2019, n. 18 e smi)

- a) *Individuazione Ambiti di rigenerazione urbana (art. 8 bis L.R. 12/2005)*
- b) *Individuazione Patrimonio edilizio dismesso con criticità (art. 40 bis L.R. 12/2005)*
- c) *Individuazione edifici rurali dismessi o abbandonati (art. 40 ter LR 12/2005)*

### **AVVISO**

PREMESSO che:

- la Regione Lombardia ha emanato la L.R. n. 18 del 26/11/2019 avente oggetto “*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente*”, mediante la quale è stato introdotto l’obbligo per i Comuni di individuare gli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione con lo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale del sistema urbano, l’incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l’implementazione dell’efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- per tali ambiti, l’articolo 8 bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale) della L.R. 12/2005 s.m.i., così come integrata dalla L.R. 18/2019, invita i Comuni, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi, a:
  - a) individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
  - b) incentivare 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) prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell’articolo 51 bis L.R. 12/2005 s.m.i., consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;





# Comune di Roverbella

Provincia di Mantova

## Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata e S.U.A.P

- d) prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria;
- inoltre per tali interventi la Regione Lombardia può riconoscere priorità nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore;

### **PRESO ATTO** che:

- la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n. 18/2019, all'art. 8-bis *"Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale"*:
  - ha inserito la possibilità per i Comuni di individuare nel periodo transitorio, fino all'adeguamento dei Piani di Governo del Territorio (P.G.T.), a valle dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e dell'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), gli ambiti di cui all'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies). Per tali ambiti, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T, possono essere avviati processi di rigenerazione urbana, attraverso azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti, di incentivazione degli interventi di elevata qualità ambientale, di valorizzazione e sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, di consenso agli usi temporanei, di sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;
  - a seguito dell'individuazione degli ambiti, mediante specifica deliberazione di Consiglio Comunale, la Regione può riconoscere premialità agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore;
- il Comune di Roverbella con delibera di Giunta Comunale con D.G.C. 59 del 01/07/2020, ha manifestato l'intenzione di procedere all'individuazione degli ambiti di rigenerazione del comune ai sensi della LR 18/2019 mediante azioni partecipative di consultazione preventiva della comunità e degli eventuali operatori privati interessati a realizzare interventi in applicazione dei contenuti di cui all'artt. 8 c 2 lett e-quinquies e 8 bis, c. 1 della LR 12/05 a cui sono seguite pubblicazioni di avvisi e di pubblicizzazione al fine di una più ampia partecipazione della cittadinanza;
- che tale manifestazione non ha visto la formalizzazione di nessuna individuazione e pertanto opportuno darne nuova diffusione.

**RILEVATO** altresì che la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, ha introdotto:

- a) **l'art. 40-bis "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità"**:
  - per le medesime finalità di rigenerazione, prevede che i Comuni individuino gli immobili dismessi da oltre cinque anni, di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale,





# Comune di Roverbella

Provincia di Mantova

## Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata e S.U.A.P

produttiva, direzionale, commerciale, etc.) che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, precisando che i suddetti immobili non devono essere stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo (ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria) e non devono essere situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;

- per gli immobili individuati, sono previsti incentivi sugli interventi edilizi (*“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 quello sui requisiti igienico-sanitari”*) ed obblighi temporali per attivare i procedimenti di recupero come meglio precisato ai commi dal 4 all’11-bis, i cui contenuti si intendono qui integralmente richiamati;
- l’individuazione degli immobili dismessi, mediante approvazione di successiva deliberazione di Consiglio Comunale, da facoltà ai Comuni, in caso di mancato rispetto dei termini, di ingiungere ai proprietari la demolizione degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili e in caso di inerzia di provvedere in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà;

### **b) l’art. 40-ter “Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati”:**

- per le medesime finalità di rigenerazione, prevede per gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, individuati dal P.G.T., ovvero mediante perizia, che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, il recupero e l’uso anche diverso da quello agricolo;
- per gli interventi di recupero è previsto il rispetto dei caratteri dell’architettura e del paesaggio rurale, purché gli edifici non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;

VISTO che in conseguenza del protrarsi dello stato di emergenza epidemiologica con L.R. n. 4 del 2 aprile 2021 *“Interventi a sostegno del tessuto economico lombardo”* è stato disposto per ora l’ulteriore differimento al 30 giugno 2021 dei termini di alcuni adempimenti previsti dalla legge regionale n. 18 del 2019 sulla rigenerazione urbana e pertanto anche quelli di cui ai punti sopra citati.





# Comune di Roverbella

Provincia di Mantova

## Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata e S.U.A.P

DATO ATTO che nonostante i Comuni non siano chiamati ad individuare gli edifici agricoli dimessi o abbandonati, in considerazione del territorio del Comune di Roverbella a particolare vocazione agricola si ritiene utile acclarare mediante segnalazione la quantità e la tipologia degli edifici agricoli che potrebbero essere oggetto di recupero ai sensi dell'art. 40 ter della L.R. 12/2005; CONSIDERATO che:

- gli articoli 3 e 4 della L.R. 18/2019 prevedono che i Comuni individuino, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati, gli ambiti di rigenerazione urbana;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 12/06/2021 l'Amministrazione Comunale ha deliberato di coinvolgere i soggetti interessati a segnalare la presenza di ambiti della rigenerazione, del patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005, nonché degli edifici agricoli dimessi o abbandonati di cui all'art. 40 ter della L.R. 12/2005;

RICHIAMATO quanto sopra, per le finalità e in conseguenza alla delibera di G.C. 68 del 12/06/2021 al fine di condividere con tutti i soggetti potenzialmente interessati, gli obiettivi e le azioni della succitata legge, si ritiene di rendere pubblico il presente avviso;

VISTO altresì l'articolo 8 della L. n. 241/1990 s.m.i.;

## SI INVITANO

tutti i soggetti potenzialmente interessati (*cittadinanza, operatori economici, rappresentanti di associazioni, proprietari, ecc.*), a **SEGNALARE** all'Amministrazione Comunale la presenza di:

- aree, ambiti ed edifici, classificabili come ambiti di rigenerazione urbana, con riferimento al sopracitato articolo 8 bis "Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale" della L.R. 12/2005 s.m.i., al fine di consentire una più ampia valutazione delle condizioni del territorio comunale in relazione agli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, necessaria per l'adozione dei provvedimenti previsti dalla L.R. 18/2019 e sopra descritti - *mediante la compilazione e l'invio del MODELLO A allegato alla presente;*
- segnalare la presenza del patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'articolo 40 bis "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" della L.R. 12/2005 s.m.i. e più precisamente, gli edifici dimessi da più di cinque anni, aventi qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, artigianale, industriale, commerciale, direzionale, agricola ecc...), che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico





# Comune di Roverbella

Provincia di Mantova

## Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata e S.U.A.P

edilizio - *mediante la compilazione e l'invio del MODELLO B allegato alla presente;*

- segnalare la presenza di edifici agricoli dismessi o abbandonati di cui all'articolo 40 ter "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" della L.R. 12/2005 s.m.i. e più precisamente, gli edifici dismessi da più di tre anni, aventi destinazione d'uso agricola - *mediante la compilazione e l'invio del MODELLO C allegato alla presente;*

Le segnalazioni di cui sopra dovranno essere trasmesse utilizzando la modulistica allegata al presente avviso entro il **25 giugno 2021** al protocollo comunale a mezzo posta elettronica all'indirizzo: **roverbella.mn@legalmail.it** o eventualmente mediante consegna a mano all'ufficio protocollo del comune siti in vi aSan martino e Solferino 1 a Roverbella.

### SI INFORMA che:

- per l'eventuale assistenza alla compilazione delle segnalazioni è possibile contattare il Settore Urbanistica e Territorio, che riceve su appuntamento, telefonando in orari d'ufficio al n. 03766918230 o scrivendo alla mail: *ediliziaeterritorio@comune.roverbella.mn.it;*
- informazioni e chiarimenti possono essere richiesti inoltre scrivendo all'indirizzo mail *ediliziaeterritorio@comune.roverbella.mn.it;*
- il Responsabile del Procedimento è Maestrelli Fabio Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata e S.U.A.P del Comune di Roverbella.
- il termine del 25/6/2021 è posto al fine della programmazione degli atti conseguenti che l'Amministrazione in ottemperanza alla LR 12/05 e s.m.i. deve metter in atto, precisando che gli interessati potranno inoltrare le comunicazioni ben oltre tale termine in quanto la raccolta di informazioni è indagine propedeutica allo studio della futura pianificazione generale del territorio.

Il presente invito è pubblicato mediante affissione all'albo pretorio comunale del sito comunale istituzionale all'indirizzo **<http://www.comune.roverbella.mn.it>** e a mezzo di altre forme digitali al fine della più ampia diffusione.

Dalla residenza Municipale il 16/06/2021

*Il Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica,  
Edilizia Privata e S.U.A.P*

**Fabio Maestrelli**

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.*

