



# COMUNE DI VILLASANTA

Provincia di Monza e Brianza

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 25 del 14/07/2020**

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 8 BIS DELLA L.R. N. 12/2005 INTRODOTTI DALLA L.R. 18/2019**

L'anno **2020** addì **14** del mese di **Luglio** alle ore **19.30**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge, dallo Statuto e dal decreto sindacale n. 6 del 20/04/2020, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco **ORNAGO Luca**, presente presso la sede comunale, il Consiglio Comunale mediante collegamento in videoconferenza con il resto dei suoi componenti.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dr.ssa **VOLPEZ Raffaella**, presente presso la sede comunale ed in collegamento in videoconferenza come sopra indicato.

Accertata per appello nominale da parte del Segretario Generale Dr.ssa **VOLPEZ Raffaella** la presenza dei Signori:

N.	Cognome e Nome	Presente	N.	Cognome e nome	Presente
1	ORNAGO Luca	SI	10	LINDNER Stefano	SI
2	VARISCO Laura	SI	11	TORRI Nicolas Carlo	SI
3	FAGNANI Adele	SI	12	FRIGERIO Roberto	SI
4	GARATTI Gabriella	SI	13	CASIRAGHI Massimo Maria	SI
5	SORMANI Carlo Alberto	SI	14	CILFONE Federico	SI
6	BARBA Gianluca	SI	15	CAMBIAGHI Antonio	SI
7	GALLI Lorenzo	SI	16	UBIALI Antonio	SI
8	SALA Giulia	SI	17	GANINO Nicola Pasquale	SI
9	BESTETTI Patrizia	SI			
<b>PRESENTI : 17</b>			<b>ASSENTI: 0</b>		

È presente l'Assessore Esterno **COLOMBO Claudio**.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.



**COMUNE DI VILLASANTA**  
**Provincia di Monza e Brianza**

**SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
**Servizio Urbanistica / Edilizia Privata**

La discussione avvenuta in aula risulta dalla registrazione integrale della seduta come da supporto informatico agli atti.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Vista** la proposta deliberativa illustrata al Consiglio Comunale dall'Assessore Colombo Claudio concernente l'oggetto "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 8 BIS DELLA L.R. N. 12/2005 INTRODOTTO DALLA L.R. 18/2019";

**Ritenuto** di approvare la suddetta proposta dopo ampia discussione;

**Dato atto** che sulla deliberazione in oggetto è stato espresso il solo parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 c. 1 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., allegato al presente atto, in quanto questo non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**Nominati** i Consiglieri scrutatori nelle persone dei Sigg: Sala, Frigerio e Cilfone che assistono il Presidente ai sensi dell'art.30 del vigente regolamento di Consiglio Comunale, nell'accertamento della regolarità della votazione;

**Uditi** gli interventi dei Consiglieri: Cambiaghi e Ganino;

**Udite** le dichiarazioni di voto dei rispettivi Capigruppo Consiliari:

Sormani: dichiara il proprio voto favorevole

Casiraghi: dichiara il proprio voto contrario

Cilfone : dichiara il proprio voto di astensione

Ganino: dichiara il proprio voto favorevole

**Con voti:**

Presenti: n. 17 Consiglieri

Favorevoli : n. 13

Contrari : n. 2 (Casiraghi, Ubiali)

Astenuti : n. 2 ( Cilfone, Cambiaghi)

espressi a mezzo di dichiarazione vocale dietro appello nominale;

**DELIBERA**

1. **di approvare** la proposta deliberativa in oggetto, nel testo che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale.

Infine, con votazione espressa a mezzo di dichiarazione vocale dietro appello nominale, che dà il seguente risultato:

Presenti: n. 17 Consiglieri

Favorevoli : n. 13

Contrari : n. 2 (Casiraghi, Ubiali)

Astenuti : n. 2 ( Cilfone, Cambiaghi)

la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



**COMUNE DI VILLASANTA**  
**Provincia di Monza e Brianza**

**SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
**Servizio Urbanistica / Edilizia Privata**

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA  
E/O TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 8 BIS DELLA L.R. N. 12/2005  
INTRODOTTO DALLA L.R. 18/2019**

**Assessorato competente: Urbanistica e assetto del territorio - Edilizia residenziale pubblica,  
economico-popolare e privata - Sportello Unico Attivita' Produttive (SUAP) - Piano urbano  
della mobilità.**

**Assessore competente: Colombo Claudio**

**Settore: SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO**

**Responsabile di Settore: Davide Teruzzi**

L'Assessore Colombo Claudio propone al Consiglio Comunale la proposta in oggetto specificando quanto segue:

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

CONSIDERATO che il Comune di Villasanta è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 15 del 28/02/2019 e n. 16 del 04/03/2019 pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 03/07/2019;

DATO ATTO che Regione Lombardia ha approvato in data 26/11/2019 la L.R. n. 18/2019 recante *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizia esistente. Modifiche e integrazioni alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) ed altre leggi regionali”*;

CONSIDERATO che la sopra citata Legge regionale ha introdotto l'art. 8bis alla L.R. n. 12/2005 che consente ai comuni di individuare, entro il 31/07/2020, gli ambiti ove promuovere gli interventi di rigenerazione urbana tramite apposita deliberazione consiliare;

DATO ATTO che:

- il comma 1 dell'art. 8 bis prevede che la deliberazione:
  - a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
  - a) 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;
  - b) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
  - c) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria.
  
- il comma 3 dell'art. 8 bis riconosce agli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana individuati con la sopracitata deliberazione una premialità nella concessione di finanziamenti regionali di settore in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate;

CONSIDERATO che con deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 20/02/2020 si è proceduto:

- all'avvio del procedimento di consultazione preventiva per l'individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale come previsto dalla normativa regionale oltre;
- a comunicare ai fallimenti dell'ambito AT11 (Fallimento Lombarda Petroli) e dell'area a servizi di via Leonardo Da Vinci/Fieramosca (Fallimento Villasanta Village - ex area nord PLZST1) la possibilità di inserimento in tali ambiti.

DATO ATTO che entro il termine stabilito per la presentazione di proposte sono pervenute solamente le due istanze di seguito riportate:

1. Fallimento Villasanta Village con nota registrata al protocollo comunale n. 7836 del 07/05/2020;
1. Fallimento Lombarda Petroli con nota registrata al protocollo comunale n. 7937 del 11/05/2020;

PRESO ATTO che:

A. l'istanza di cui al punto 1. – Fallimento Villasanta Village - conferma l'interesse all'inserimento e, ai sensi dell'art. 8 bis comma 1, propone:

I. per la lettera a) in relazione alla riduzione dei costi prevedendo:

- la possibilità di fruire della riduzione massima aggiuntiva del contributo di costruzione che sarà stabilita con Delibera di Giunta Regionale ai sensi dell'art. 43 comma 2 quinquies sia in caso di intervento di rigenerazione urbana che di intervento sull'esistente;
- la possibilità di fruire dello scomputo del costo di costruzione dalle opere a scomputo in caso di stipula di convenzione urbanistica;

I. per la lettera b) in relazione all'elevata qualità ambientale prevedendo:

- la possibilità di fruire dello scorporo delle murature perimetrali previsto dall'art. 4 commi 2 bis e 2 ter della L.R. 31/2014;

II. per la lettera c) consentire gli usi temporanei di cui all'art. 51 bis della L.R. 12/2005 di seguito riportato:

**Art. 51-bis Usi temporanei.**

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.

3. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

4. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

5. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

6. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

III. la possibilità di inserimento dell'immobile tra gli ambiti di cui all'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005.

B. l'istanza di cui al punto 2. conferma l'interesse all'inserimento e richiede:

I. assegnazione al comparto delle seguenti destinazioni urbanistiche proposte nelle osservazioni al PGT:

A. PA1 – ambito per piano attuativo di iniziativa privata prevalentemente residenziale (parco abitativo) con destinazioni complementari commerciali, terziarie e servizi, con una superficie territoriale complessiva di 76.587 metri quadri, di cui 39.440 mq in cessione come corridoio verde idoneo a creare continuità con gli altri corridoi verdi esistenti, e 37.147 metri quadri di superficie fondiaria, dove poter collocare complessivamente 26.000 mq di superficie lorda di pavimento, con indice territoriale 0,34 mq/mq; il PA1 viene strutturato nel sub-comparto PA1.1 residenziale e terziario, PA1.2 commerciale e servizi, oltre ad un corridoio ecologico tra i due sub-comparti di circa 5.393 mq utile ad un collegamento tra il verde previsto e la viabilità a nord, da attrezzarsi come giardino dei 5 sensi

B. PA2 – ambito per piano attuativo di iniziativa privata con destinazione plurifunzionale flessibile, con tutte le destinazioni (compreso il potenziamento dei servizi ferroviari e l'intermodalità) eccetto residenziale ed agricolo, per una superficie territoriale complessiva di 77.900 metri quadri, con aree standards interne in cessione pari a 25.000 mq (galleggianti) e con possibilità edificatoria complessiva riconosciuta pari a 64.000 mq di superficie lorda di pavimento, con indice territoriale di 0,82 mq/mq; il comparto si presta ad un insediamento intensivo nel settore produttivo, terziario, della ricerca od anche come incubatore per start up, con la presenza di servizi collaterali come commercio – alberghi – residence

I. l'applicazione di un bonus volumetrico del 20% alle destinazioni di cui al punto I;

II. stralcio dal comparto dell'edificio residenziale di proprietà comunale esistente;

III. riduzione della dotazione di standard da 93.000 mq a 48.000 mq con maggiore area di pertinenza e galleggiamento per le nuove edificazioni;

IV. consentire l'intervento diretto sull'area mediante uno o più permessi di costruire convenzionati ex art. 28 bis L. 1150/1942 senza obbligo di piano attuativo;

V. scomputo integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione per opere di urbanizzazione, opere di bonifica e opere di regimazione idraulica del comparto;

VI. riduzione della tariffa degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione del 60% delle tariffe attuali;

VII. consentire l'utilizzo temporaneo di cui all'art. 51 bis della L.R. 12/2005 durante le fasi di approvazione dei permessi convenzionati.

RITENUTO al fine di accedere alle premialità di finanziamento da parte di Regione Lombardia di individuare quali ambiti di rigenerazione urbana i due ambiti che hanno confermato l'interesse all'inserimento a seguito dell'avvio del procedimento di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 20/02/2020 individuati in rosso nell'allegata planimetria come segue:

- Area destinata nella tavola PdS del vigente PGT a Servizi con consumo di suolo posta tra via Leonardo Da Vinci e via Fieramosca;
- Ambito di Trasformazione denominato AT11 nel vigente PGT;

RITENUTO inoltre di:

- non ridurre ulteriormente gli importi afferenti il contributo di costruzione rispetto a quanto già previsto e già ridotto dalla normativa in vigore;
- prevedere che eventuali scomputi del contributo di costruzione possano essere valutati in sede di presentazione di un progetto che valorizzi e sviluppi infrastrutture verdi multifunzionali in particolare della rete verde comunale, peraltro prevista all'interno dell'ambito AT11, previa presentazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria;
- non prevedere, allo stato, gli usi temporanei di cui all'art. 51 bis della L.R. n. 12/2005 considerato che le aree non garantiscono le condizioni igienico sanitarie e di sicurezza per tali usi;
- dare atto che non possono essere accolte richieste che modificano la disciplina urbanistica del PGT ed esulino da quanto stabilito dall'art. 8 bis comma 1;
- precisare che in relazione a quanto previsto dall'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005 si procederà con apposita deliberazione consiliare entro il termine del 30/09/2020 come previsto dalla L.R. n. 4/2020;
- precisare che i procedimenti amministrativi per l'approvazione di eventuali interventi sono quelli definiti dal Piano di Governo del territorio, alla luce della vigente disciplina regionale, e che eventuali studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria costituiscono parte integrante dell'istruttoria che precede l'emanazione di tali atti;
- precisare che l'eventuale ridefinizione dello standard previsto all'interno dell'AT11 viene demandata a successivi atti, in relazione agli sviluppi del contenzioso amministrativo in corso.

VISTI:

- la L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- Il D.lgs n. 267/00;
- il D.lgs 152/2006;
- la Direttiva 2001/42/CE;
- la DGR IX/3836 del 25/07/2012 e s.m.i.;
- la Legge 241/90 e s.m.i.;
- la L.R. n. 4 del 31/03/2020 “differimento dei termini stabiliti da leggi e regolamenti regionali e disposizioni urgenti in materia contabile e di agriturismi, in considerazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19”;

Dato atto che l'argomento è stato illustrato alla Commissione Consiliare Territorio nella seduta del [07/07/2020](#);

Dato atto che sulla proposta di deliberazione in oggetto è stato espresso il solo parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 c. 1 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., allegato al presente atto in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

### **PROPONE**

- 1) DI DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) DI INDIVIDUARE, ai sensi dell'art. 8bis della L.R. n. 12/2005, i seguenti ambiti, meglio identificati in rosso nell'allegata planimetria, ove avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale e corrispondenti nel vigente PGT alle seguenti aree:
  - Area destinata nella tavola PdS del vigente PGT a Servizi con consumo di suolo posta tra via Leonardo Da Vinci e via Fieramosca;
  - Ambito di Trasformazione denominato AT11 nel vigente PGT;

### 3) DI STABILIRE:

- di non ridurre ulteriormente gli importi afferenti il contributo di costruzione rispetto a quanto già previsto e ridotto dalla normativa in vigore;
- di prevedere che eventuali scomputi del contributo di costruzione possano essere valutati in sede di presentazione di un progetto che valorizzi e sviluppi infrastrutture verdi multifunzionali in particolare della rete verde comunale, peraltro prevista all'interno dell'ambito AT11, previa presentazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria;
- di non prevedere, allo stato, gli usi temporanei di cui all'art. 51 bis della L.R. n. 12/2005 considerato che le aree non garantiscono le condizioni igienico sanitarie e di sicurezza per tali usi;
- che non possono essere accolte richieste che modificano la disciplina urbanistica del PGT ed esulino da quanto stabilito dall'art. 8 bis comma 1;
- di procedere, in relazione a quanto previsto dall'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005, con apposita deliberazione consiliare entro il termine del 30/09/2020 come previsto dalla L.R. n. 4/2020;
- che i procedimenti amministrativi per l'approvazione di eventuali interventi sono quelli definiti dal Piano di Governo del territorio, alla luce della vigente disciplina regionale, e che eventuali studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria costituiscono parte integrante dell'istruttoria che precede l'emanazione di tali atti;
- che l'eventuale ridefinizione dello standard previsto all'interno dell'AT11 viene demandata a successivi atti, in relazione agli sviluppi del contenzioso amministrativo in corso.

4) DI DARE mandato al Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio per gli adempimenti conseguenti al fine dell'efficacia della presente deliberazione ai sensi dell'art. 13 comma 11 lett. a) della L.R. n. 12/2005 come stabilito dall'art. 8 bis comma 1;

5) DI DICHIARARE la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 al fine di garantire la tempestiva efficacia della deliberazione.

#### Allegati:

- Planimetria con individuazione degli ambiti ove avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2020 / 27**

Ufficio Proponente: **Servizio Urbanistica / Edilizia Privata**

Oggetto: **INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 8 BIS DELLA L.R. N. 12/2005 INTRODOTTO DALLA L.R. 18/2019**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Urbanistica / Edilizia Privata)

Ai sensi dell'art.49 c.1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. sulla proposta di deliberazione in oggetto in ordine alla regolarità tecnica esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole dando atto che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Data 07/07/2020

Il Responsabile di Settore

Arch. Davide Teruzzi

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere: -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 08/07/2020

Responsabile del Servizio Finanziario

Letto, confermato e sottoscritto.

IL Presidente del Consiglio  
F.to ORNAGO Luca

Il Segretario Generale  
F.to Dr.ssa VOLPEZ Raffaella

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta

(X) che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo Pretorio del comune il :

**21/07/2020**

e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Vice Segretario Generale  
F.to Dr.ssa Castoldi Laura

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Villasanta, lì , 21/07/2020

Il Segretario Generale  
F.to Dr.ssa VOLPEZ Raffaella

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione:

( ) è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 134 comma 3, del D.Lgs 267 del 18 agosto 2000 n. 267.

Villasanta, lì \_\_\_\_\_

Il Vice Segretario Generale  
Dr. ssa Laura Castoldi