Comune di Lecco

AREA 6 – GOVERNO PER IL TERRITORIO,
OPERE PUBBLICHE, MANUTENZIONE E DECORO URBANO

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

INVITO A PRESENTARE SEGNALAZIONI/PROPOSTE DI INTERVENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA' AI SENSI DELL'ARTICOLO 40 BIS DELLA L.R. N. 12/2005.

Premesso che:

- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 241 del 17 dicembre 2020 "Atto di indirizzo e avvio al procedimento per l'individuazione di immobili appartenenti al patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40bis della l.r. n.12/2005", ritenendo che il patrimonio dismesso presente in città rappresenti una componente significativa del degrado urbano, da più punti di vista, ambientale, paesaggistico, sociale; nonché intervenire su immobili, anche in aree depresse, significhi non solo poter cogliere opportunità importanti di riqualificazione e rigenerazione urbana, ma anche arrestare pericolosi processi di degrado evitando la formazione di intere zone marginali, "periferiche", con conseguenze anche socio-economiche difficili da rimarginare e in considerazione delle inevitabili e importanti ricadute che comporta sui contesti urbani, infrastrutturali, ambientali e paesaggistici ogni singolo intervento sul patrimonio edilizio, ha avviato il procedimento per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40bis della l.r. n. 12/2005. Tale individuazione persegue una visione unitaria, una cornice strategica comune, in grado di orientare eventuali rifunzionalizzazioni o addirittura procedimenti di deroga agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi della normativa;
- A seguito della deliberazione sopra richiamata il Dirigente dell'Area 6 con Determina del 23 dicembre 2020 "Approvazione dell'avviso pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40bis L.R. n. 12/2005" ha approvato il presente Avviso;
- il presente Avviso non si configura come indagine di mercato ed ha lo scopo di favorire la più ampia partecipazione da parte di altri soggetti pubblici e privati proprietari ai sensi dell'art. 40 bis della l.r. n. 12/2005;
- la l.r. n. 12/2005 all'art. 40 bis, introdotto dall'art. 4, comma 1, lett. a) della l.r. 18/2019, prevede una specifica disciplina finalizzata ad intervenire sul patrimonio edilizio dismesso con criticità attraverso l'introduzione di una serie di nuove disposizioni che prevedono tra l'altro l'individuazione con deliberazione consiliare comunale, da aggiornare annualmente, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, degli 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 per i quali pertanto si ritiene necessario intervenire ai sensi dell'art. 40 bis della l.r. 12/2005;
- la legge regionale al comma 1 art. 40 bis prevede che si applichi la disciplina dello stesso articolo anche senza la deliberazione consiliare agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati. A riguardo la Giunta comunale con deliberazione n. 241 del 17 dicembre 2020, ha richiamato lo strumento urbanistico, il Piano di Governo del Territorio vigente, esplicitando la necessità di compiere una puntuale verifica dello stato dell'esistente. La Giunta ha inoltre deliberato alcune motivazioni prioritarie che orienteranno eventuali scelte e valutazioni che l'Amministrazione Comunale si riserva di compiere, nel caso si rendesse necessario, per l'individuazione degli immobili dismessi che causano

criticità con deliberazione consiliare, sia attraverso una selezione delle manifestazioni di interesse pervenute, sia per l'eventuale individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale di immobili dismessi che causano criticità in assenza di relativa manifestazione di interesse;

- la deliberazione consiliare di individuazione degli immobili suddetti attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile, anche ai fini del perfezionamento di un eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'art. 40 della l.r. n. 12/2005 (comma 4 art. 40 bis). Prima della deliberazione, è prevista comunque la notifica ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità, che l'Amministrazione Comunale intende individuare, affinché possano dimostrare l'eventuale assenza dei presupposti per il suddetto inserimento (comma 2 art. 40 bis), eccetto ai proprietari che avranno presentato la candidatura dei propri immobili dismessi con criticità, come riportato nella deliberazione di Giunta comunale n. 241 del 17 dicembre 2020;
- decorsi i termini per la deliberazione, per gli immobili che non verranno individuati nella suddetta deliberazione consiliare si applicheranno le disposizioni come previste dall'art. 40 bis purché il proprietario ottemperi agli adempimenti di cui al comma 1 dell'art. 40 bis finalizzati a certificare le condizioni di dismissione e criticità degli immobili;
- gli interventi sugli immobili dismessi individuati, privati e pubblici, usufruiscono ai sensi della legge regionale di diverse misure incentivanti per coloro che si attivano entro il termine di tre anni stabilito ai sensi del comma 4 e del comma 11 dell'art. 40bis; come previsto dal comma 5 dello stesso articolo 40bis, si tratta in sintesi di un incremento del 20% dei diritti edificatori, dell'esenzione di obbligo del reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale se non puntualmente individuate all'interno di strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata; nel caso di demolizione l'incremento del 20% dei diritti edificatori si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso. Come previsto ai sensi del comma 6, è riconosciuto inoltre un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità del 5% "per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata 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. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, cosi come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007";
- ai sensi del comma 10 dell'art. 40bis infine si prevede che "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";
- ai fini dell'espletamento degli interventi sugli immobili individuati, privati e pubblici, vengono contemplate dall'art. 40 bis una serie di articolate tempistiche e procedure, in relazione anche ad eventuali inadempienze della proprietà, fino alla previsione della perdita dei benefici, nonché all'intervento del Comune in via sostitutiva, con obbligo di rimborso spese a carico della proprietà;
- le disposizioni dell'art. 40 bis non si applicano agli immobili in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità e agli immobili in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta (comma 3 art. 40bis), mentre specifiche disposizioni sono previste per gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica da attivarsi 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, (comma 11 bis art. 40bis);
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 241 del 17 dicembre 2020 ha promosso il coinvolgimento dei proprietari, per la segnalazione dei propri immobili dismessi in condizione di criticità, per i quali potranno presentare proposte di interventi con ipotesi progettuali di rigenerazione e/o recupero e/o demolizione ai sensi dell'art. 40bis. Con la partecipazione alla manifestazione di interesse da parte del proprietario per l'immobile proposto si intende assolta la fase di notifica da parte del Comune prevista dalla legge.

tutto ciò premesso

si rende noto che il Comune di Lecco nell'ambito degli adempimenti di cui all'art. 40bis della l.r. n. 12/2005, promuove la presente manifestazione di interesse con il coinvolgimento dei proprietari per la segnalazione dei propri immobili dismessi in condizione di criticità, come definiti ai sensi dell'art. 40 bis.
Pertanto il Comune di Lecco avvisa e invita i proprietari potenzialmente interessati alla presentazione di segnalazioni/proposte di interventi finalizzate all'individuazione degli immobili dismessi con criticità, ai sensi dell'art. 40 bis della l.r. n. 12/2005, 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. Come previsto dalla legge regionale, l'Amministrazione comunale con deliberazione consiliare procederà ad individuare gli immobili dismessi; riservandosi una procedura valutativa, anche in relazione alle segnalazioni pervenute, come previsto nella delibera di G.C. n. 241 del 17 dicembre 2020.

Art. 1
Impegni del proponente

Le manifestazioni di interesse dovranno contenere l'identificazione dell'immobile per il quale si propone l'individuazione da parte del Comune di Lecco nella deliberazione consiliare di cui al comma 1 art. 40 bis della l.r. n. 12/2005 ossia degli 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". Qualora il proponente sia proprietario di più immobili dovrà presentare una distinta istanza per ogni immobile, ad esclusione di immobili contigui che formano un unico corpo edilizio, compresa l'area di pertinenza o un complesso di edifici che insistono su una stessa superficie territoriale e/o fondiaria.
Il proponente dovrà presentare la propria manifestazione utilizzando l'apposita modulistica, di cui al successivo art. 4; in particolare dovrà allegare la Certificazione attestante la dismissione da oltre cinque anni e di uno o più degli aspetti di criticità dell'immobile; nonché l'impegno a presentare l'istanza/comunicazione idonea all'attuazione degli interventi, di cui al comma 4 dell'art. 40, entro i termini temporali fissati dalla norma e dal cronoprogramma presentato dal proponente, quindi tenuto conto che il termine di tre anni decorre dalla notifica ovvero nel caso della presentazione di manifestazione di interesse entro l'**11 febbraio 2024**. Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici si richiamano inoltre le disposizioni di cui al comma 11 dell'art. 40 bis. Nella propria proposta il proponente dovrà tenere conto, ai sensi della normativa, delle previsioni urbanistiche e degli eventuali vincoli e tutele gravanti sugli immobili stessi, con riferimento anche alla tutela culturale e paesaggistica i cui interventi 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, come disposto al comma 11 bis dell'art. 40bis della l.r. n. 12/2005.

Art. 2
Motivazioni prioritarie di orientamento per le fasi valutative

La disciplina di cui all'art. 40bis della l.r. n. 12/2005 prevede misure volte ad incentivare interventi di rigenerazione, recupero, demolizione sui patrimoni edilizi dismessi con criticità, introducendo anche adempimenti e obblighi sia per il proprietario che il Comune. La Giunta Comunale con deliberazione n. 241 del 17 dicembre 2020 ha ritenuto che l'individuazione degli immobili dismessi con criticità da effettuarsi con deliberazione consiliare, debba risultare esito di scelte e valutazioni che il Comune si riserva di compiere, nel caso si rendesse necessario, per l'individuazione degli immobili dismessi che causano criticità ai sensi dell'art. 40 bis della l.r. n. 12/2005, sia attraverso una selezione delle manifestazioni di interesse pervenute, sia per l'eventuale individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale anche in assenza di

relativa manifestazione di interesse. La Giunta Comunale a tal fine ha deliberato le seguenti motivazioni prioritarie che orienteranno eventuali scelte e valutazioni da parte dell'Amministrazione Comunale:

- COERENZA DEGLI INTERVENTI PROPOSTI CON LE SCELTE PIANIFICATORIE PER L'AREA E IL CONTESTO, anche con riferimento alle eventuali previsioni inerenti il reperimento e/o opere in relazione alle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle modalità attuative, di cui alle schede per gli interventi convenzionati e dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione Comuni del PGT (Piano di Governo del Territorio e pianificazioni sovracomunali, linee di mandato, Masterplan strategico paesistico-ambientale in corso di redazione dallo Studio Land Italia SRL, piani di settore o altri strumenti con particolare riferimento a quelli relativi alle criticità rilevate, partecipazione a bandi per la rigenerazione urbana, ecc.);
- STATO DELLA/E CRITICITÀ DI DEGRADO RILEVATA/E nelle diverse componenti individuate dalla legge: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio;
- CONCRETEZZA delle proposte candidate/segnalate dai proprietari (cronoprogramma, ecc.).

Art. 3
Soggetti destinatari dell'invito. Requisiti di partecipazione

Possono presentare manifestazioni di interesse:

- Persone giuridiche pubbliche o private;
- Enti pubblici o privati.

nella qualità di proprietari, comproprietari, legali rappresentanti e procuratori.
I proponenti non devono incorrere in:

- nessuna delle cause di esclusione dalla partecipazione a una procedura d'appalto o concessione di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
- casi di incompatibilità o conflitto di interessi previsti dalla normativa vigente.

Tali condizioni andranno dichiarate ai sensi del DPR 445/2000 nella Istanza di manifestazione di interesse (Allegato 1).

Art. 4
Modalità di presentazione della candidatura

I soggetti proponenti dovranno presentare i seguenti documenti:

1) **Allegato 1**: **Istanza di manifestazione di interesse**, di cui è allegato il format. La manifestazione di interesse, resa conformemente all'Allegato 1, deve riportare tutti i dati/dichiarazioni ivi indicati, ed essere redatta conformemente alla dichiarazione sostitutiva di certificazione/atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 ed accompagnata dalla fotocopia non autenticata di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i legale/i rappresentante o del proponente.
2) **Allegato 2: Certificazione attestante dismissione con criticità dell'immobile,** viene richiesta come definita al comma 1 art. 40bis della l.r. n. 12/2005, ossia a firma proprietario, con perizia asseverata giurata, che certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti di criticità elencati al comma 1 dell'art. 40 bis della l.r. 12/2005, mediante prova documentale e/o fotografica.
3) **Allegato 3**: **Scheda di segnalazione/proposta progettuale,** di cui è allegato il format. La Scheda di segnalazione/proposta progettuale contiene il quadro informativo e la documentazione atta a identificare con precisione gli immobili e lo stato dei luoghi, le ipotesi progettuali con relativo cronoprogramma e il costo di massima previsto.

Art. 5
Termini e modalità di presentazione delle candidature

Le candidature devono essere inviate tramite PEC entro e non oltre l' **11 febbraio 2021** al seguente indirizzo *comune@pec.comunedilecco.it* oppure consegnate a mano in busta chiusa, entro lo stesso termine, al Protocollo del Comune di Lecco, presso la sede in piazza Diaz, n. 1, secondo gli orari di apertura al pubblico.
L'invio della **Istanza di manifestazione di interesse** (Allegato 1), della **Certificazione attestante dismissione con criticità dell'immobile** (Allegato 2) e della **Scheda di segnalazione/proposta progettuale** e relativi elaborati allegati richiesti dal format (Allegato 3) dovrà recare la dicitura "**Manifestazioni di interesse per interventi sul patrimonio dismesso con criticità**" da riportare in cartella compressa (ZIP), non superiore a 15MB inviata via PEC o sul plico cartaceo consegnato a mano, secondo le indicazioni sopra riportate.
A seguito della positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale sarà avviata l'elaborazione documentale con l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità e relative misure, ai sensi della l.r. n. 12/2005, che dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale.
In ogni caso, il presente avviso non intende porre in essere alcuna procedura concorsuale e non prevede graduatorie, attribuzioni di punteggio e/o altre classificazioni di merito, né comporta diritto alcuno di ottenere un incarico professionale o un contributo da parte del Comune.

Art. 6
Informazioni

Per eventuali ulteriori informazioni e chiarimenti a carattere tecnico e sostanziale è possibile inviare quesiti esclusivamente in forma scritta al seguente indirizzo PEC: *comune@pec.comunedilecco.it*, inserendo come oggetto "**QUESITI_Manifestazioni di interesse per interventi sul patrimonio dismesso con criticità"**, entro **il 28 gennaio 2021**, le risposte saranno pubblicate sul sito web del Comune di Lecco. Non saranno date informazioni telefoniche.

Art. 7
Trattamento dei dati
ai sensi del Regolamento Comunitario 27/04/2016, n. 2016/679 e del Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196

Il candidato, formulando la propria segnalazione/proposta progettuale, dichiara di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione destinataria titolare del trattamento delle informazioni trasmesse all'atto della presentazione dell'istanza e autorizza il trattamento dei dati personali.

Art. 8
Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 è il Dirigente Area 6 Governo del territorio, opere pubbliche, manutenzioni, decoro urbano: arch. Davide Cereda.

Art. 9
Pubblicità

La pubblicazione del presente avviso è prevista all'Albo pretorio, sul sito internet del Comune di Lecco, nella sezione dedicata alla Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo per il Territorio.

Lecco, 23 dicembre 2020

IL DIRIGENTE DELL'AREA 6
Governo del Territorio, Opere Pubbliche,
Manutenzione e Decoro Urbano

Arch. Davide Cereda