



Città di
Cologno Monzese

LEGGE REGIONALE 24 GIUGNO 2021 N. 11

ARTICOLO 40 BIS DELLA L.R. 12/2005 e s.m.i.

IMMOBILI DISMESSI DA OLTRE UN ANNO CHE CAUSANO
CRITICITA'

ANNO 2022

RELAZIONE

INDICE

PREMESSA	pag. 3
RIFERIMENTI NORMATIVI	pag. 5
OBIETTIVI E FINALITA'	pag. 8
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE	pag. 9
INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 11
TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE	pag. 12
INCREMENTI E DOTAZIONE SERVIZI	pag. 13

Allegato: SCHEDE IMMOBILI INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 40 BIS - ANNO 2022.

PREMESSA

La legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019, così detta legge della rigenerazione, ha modificato la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, introducendo l'art 40 bis, successivamente modificato dalla legge regionale n. 11 del 24 giugno 2021 "*Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)*", che prevede che i comuni individuino gli **edifici dismessi da più di un anno**, 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, urbanistico edilizio e sociale.

Il comune di Cologno monzese con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 19 aprile 2021, ha già individuato gli immobili dismessi, da oltre 5 anni che causano criticità, ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, di seguito elencati:

1. Complesso artigianale di viale Lombardia e angolo via Respighi;
2. Edificio residenziale di via Santa Maria;
3. Complesso artigianale di viale Lombardia e angolo di via Pellico;
4. Complesso produttivo Ex Torriani;
5. Ex Circolino di Piazza XI Febbraio;
6. Complesso artigianale di via Bolzano e angolo di via Belluno e via Santa Rita;
7. Complesso industriale Ex Raffineria.

Successivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 13 luglio 2021, è stata approvata la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) efficace a far data dal 9 febbraio 2022 per avvenuta pubblicazione sul BURL n. 6 che all'articolo 27 delle N.T.A. del Piano delle Regole disciplina gli interventi riferiti alle aree ed edifici dismessi e degradati e agli immobili dismessi che causano criticità come individuati nella Tavola n. 06 PR.

Il 24 giugno 2021, Regione Lombardia ha approvato la legge regionale n. 11, apportando alcune significative modifiche al testo dell'articolo 40 bis, dando facoltà ai comuni che avevano già assunto la deliberazione consiliare, di aggiornare tale deliberazione applicando le nuove disposizioni di seguito riassunte sinteticamente:

1. individuazione degli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'articolo 40 bis in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica (*Cfr. comma 1*);
2. prevedere un termine di presentazione delle richieste/istanze edilizio-urbanistiche anche diverso da quello di tre anni, comunque, non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta dal consiglio comunale (*Cfr. comma 4*);
3. determinare l'incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, in misura percentuale compresa tra il 10 e il 25 per cento (*Cfr. comma 5*);
4. richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso (*Cfr. comma 5*);

Con sentenza della Corte costituzionale n. 202 del 6 ottobre 2021, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 40-bis della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, nel testo previgente l'entrata in vigore della legge Regionale, n. 11, del 24 giugno 2021.

Nel dicembre del 2021 la Regione ha emesso un comunicato avente ad oggetto *"Indicazioni operative per l'applicazione dell'art. 40 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, a seguito della relativa dichiarazione di illegittimità costituzionale (sentenza Co. Cost. n. 202/2021 del 6 – 28 ottobre 2021)"*, con il quale ha precisato che il termine del 31 dicembre 2021, contenuto nell'art.40-bis della l.r. 12/2005, attualmente in vigore, è da considerarsi, in base all'art. 152, 2° comma, del Codice di Procedura Civile, ordinatorio e non perentorio e pertanto, le deliberazioni comunali, da emanarsi ai sensi dell'art.40-bis della l.r. 12/2005, come modificato dalla l.r. 11/2021, potranno essere assunte anche successivamente alla data del 31/12/2021.

L'Amministrazione Comunale, al fine di favorire gli interventi di riqualificazione territoriale con contenimento del consumo di suolo e rimozione del degrado urbanistico ambientale, intende procedere mediante il presente atto con l'individuazione degli immobili dismessi che causano criticità, in coerenza con gli atti sin qui assunti, nel rispetto dei principi ispiratori della variante generale al PGT recentemente approvata e divenuta efficace il 9 febbraio 2022 con pubblicazione sul BURL n. 6 serie avvisi e concorsi.

L'individuazione è stata effettuata in adempimento alle disposizioni del novellato articolo 40 bis come meglio specificato nei successivi paragrafi della presente relazione.

RIFERIMENTI NORMATIVI

L'articolo 40 bis della L.R. 12/2005 è stato aggiunto dall'art. 4, comma 1, lett. a) della l.r. 26 novembre 2019, n. 18, successivamente modificato dall'articolo 1, comma 1 dalla lett. a) alla m) della l.r. 24 giugno 2021, n. 11, qui integralmente riportato:

Art. 40 bis

Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità

"1. I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano, entro il 31 dicembre 2021, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale. Ove ricorrano i presupposti di cui al precedente periodo, in tale deliberazione i comuni includono gli immobili già individuati come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici. Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui al primo periodo, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifi chi, oltre al non uso dell'immobile, documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti elencati al primo periodo, mediante prova documentale o anche fotografica. Il responsabile del procedimento del comune interessato verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo per il recupero dell'immobile ai sensi del presente articolo e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa perizia. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al precedente periodo, la verifica sulla perizia si intende assolta con esito positivo. I comuni, entro il 31 dicembre 2021, possono individuare, mediante deliberazione del consiglio comunale, gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 del presente articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato. La deliberazione di cui al primo periodo può essere sempre aggiornata, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione delle perizie asseverate giurate da parte dei privati. Gli eventuali aggiornamenti devono comunque fare riferimento agli immobili che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più degli aspetti di cui al primo periodo del presente comma.

2. I comuni, prima della deliberazione di cui al primo periodo del comma 1, notificano, ai sensi del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale) o 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.

3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:

a) 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 ordinaria e straordinaria;

b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;

b-bis) agli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 31/2014.

4. La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della

l.r. 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3 bis, della presente legge devono essere presentate entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale di cui al primo periodo del comma 1 o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata ai sensi del comma 1. I comuni, nell'ambito della deliberazione di cui al primo periodo del comma 1, oppure con apposita deliberazione consiliare da assumere entro la stessa scadenza della deliberazione di cui al comma 1, possono prevedere un termine di presentazione anche diverso da quello di cui al precedente periodo, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta. La deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del successivo perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40.

5. Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, determinato dal consiglio comunale nella deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 o con apposita deliberazione consiliare, in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento. Successivamente al termine di cui al primo periodo del comma 1, in mancanza della determinazione della percentuale di incremento dei diritti edificatori, di cui al precedente periodo, e fintanto che non venga assunta dal consiglio comunale, si applica un incremento nella misura del 20 per cento. Per i medesimi interventi, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata, i comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso ai sensi del presente comma e del comma 6. 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 ammesso si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.

6. E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento.

7. Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al comma 4, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

8. Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, 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. La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4.

9. Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta, in caso di demolizione, la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.

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.

11. Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 a condizione che, entro tre anni dalla individuazione di cui al primo periodo del comma 1 ovvero, ai sensi del secondo periodo del comma 4, entro altro termine non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.

11-bis. Gli interventi di cui al presente articolo riguardanti il 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.

11-ter. **I comuni che**, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", **hanno già assunto la deliberazione consiliare di cui al primo periodo del comma 1, possono aggiornare tale deliberazione entro il 31 dicembre 2021, al fine di:**

a) **indicare il termine, di cui al comma 4**, entro il quale devono essere presentate la richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1-bis, della l.r. 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3-bis, della presente legge;

b) **determinare la percentuale di incremento dei diritti edificatori** derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della SL esistente, di cui al comma 5.

11-quater. I comuni che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", hanno già adottato la deliberazione consiliare di cui al sesto periodo del comma 1, possono aggiornare tale deliberazione entro il 31 dicembre 2021, secondo quanto previsto, al riguardo, dalla stessa legge regionale.

11-quinquies. [comma dichiarato illegittimo dalla sentenza 202/2021].

11-sexies. Fatto salvo quanto previsto al comma 11-quinquies, le misure di cui al presente articolo si applicano alle perizie presentate e agli immobili individuati, ai sensi del comma 1, secondo la disciplina sul patrimonio edilizio dismesso con criticità vigente, rispettivamente, alla data di presentazione delle perizie o a quella di individuazione degli immobili interessati. "

OBIETTIVI E FINALITA'

L'obiettivo fissato dalla legislazione regionale è quello di individuare gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre un anno, 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 sociale.

L'individuazione di detti immobili comporta l'attestazione della sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40 e la possibilità di applicazione da parte dei proprietari degli incentivi volumetrici e procedurali previsti all'articolo 40-bis sopra riportato a condizione che venga rimossa la criticità individuata.

Come specificato in premessa il nuovo articolo 40 bis consente ai comuni, mediante specifica deliberazione di Consiglio Comunale, di:

- **individuare** gli ambiti del proprio territorio esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'articolo 40 bis in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica;
- **prevedere** un termine di presentazione delle richieste/istanze edilizio-urbanistiche anche diverso da quello di tre anni, comunque, non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta dal consiglio comunale (Cfr. comma 4 articolo 40 bis);
- **determinare** l'incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, in misura percentuale compresa tra il 10 e il 25 per cento (Cfr. comma 5 articolo 40 bis);
- **richiedere** la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso (Cfr. comma 5 articolo 40 bis);

L'amministrazione comunale intende applicare le disposizioni dell'articolo 40 bis della L.R. 12/2005 come modificato dalla L.R. 11/2021 in applicazione dei seguenti principi:

1. Favorire la rigenerazione territoriale e il recupero del patrimonio edilizio dismesso ad eccezione dei soli ambiti esclusi dall'applicazione normativa per ragioni di tutela paesaggistica-ambientale;
2. Riconferma degli ambiti individuati con precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 34/2021 e riconfermati nella Variante generale al PGT vigente;
3. Tutela ambientale e del paesaggio;
4. Contenimento del consumo di suolo;
5. Incremento della dotazione di servizi connessa alle trasformazioni urbanistiche.

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 40 bis i comuni possono individuare, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 del medesimo articolo, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici.

Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato.

In prima analisi si è provveduto ad individuare, sulla scorta delle analisi territoriali effettuate nell'ambito della variante generale al PGT, gli ambiti del territorio comunale che risultano meritevoli di tutela paesaggistica e per i quali l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 40 bis risultano incoerenti con gli obiettivi di riqualificazione ambientale a causa dell'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si andrebbero a collocare tali interventi.

Ne sono stati individuati tre di seguito meglio specificati:

1. Ambito di rigenerazione territoriale del Medio Lambro

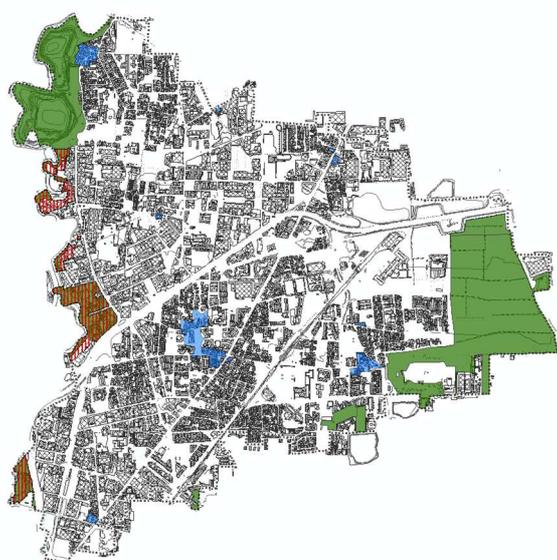
In tale ambito l'obiettivo fissato dagli strumenti urbanistici è quello di restituire questa parte del territorio ubicata lungo le sponde del Fiume ai suoi caratteri originari mediante la rimozione e il trasferimento del costruito e la rinaturalizzazione delle aree anche attraverso l'eventuale decontaminazione. L'applicazione delle disposizioni dell'articolo 40 bis contrasta con gli obiettivi di tutela paesaggistica fissati dalla pianificazione generale (PGT).

2. Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)

L'obiettivo fissato per i nuclei storici è quello di tutelare e conservare l'impianto edilizio-urbanistico originario per il quale è già consentita l'applicazione delle disposizioni previste dall'articolo 11 della LR 12/2005 e s.m.i., che risultano coerenti con la tutela del costruito e la riqualificazione dell'esistente.

3. Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.)

Il riconoscimento dei PLIS a livello regionale e provinciale ha affermato la forte volontà di tutela paesaggistica di queste porzioni del territorio che contrasta con le disposizioni dell'articolo 40 bis.

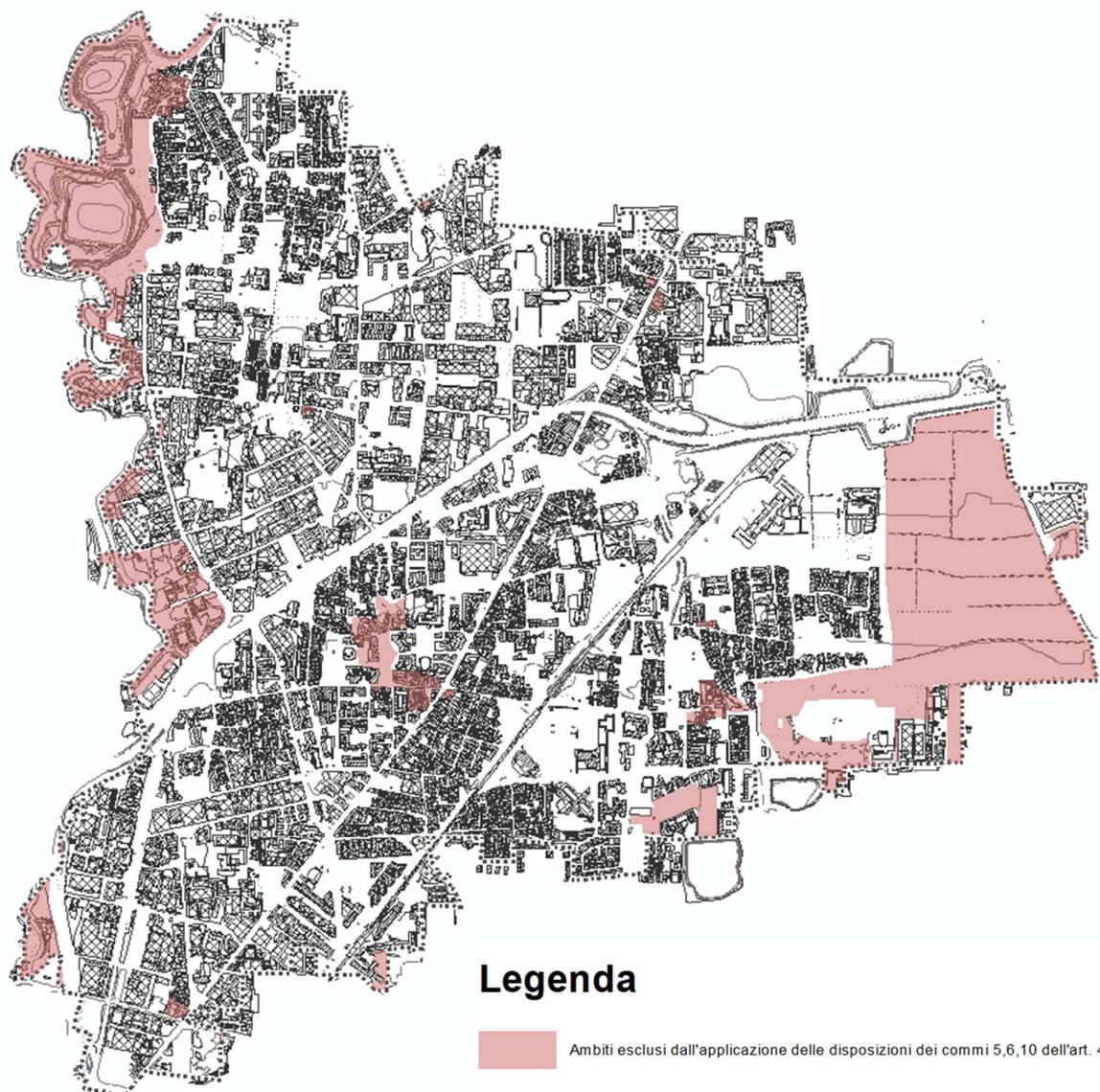


Legenda

-  Nuclei di Antica Formazione
-  Ambito di Rigenerazione Territoriale del Medio Lambro
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

Per le sopra specificate ragioni di tutela paesaggistica come meglio precisate in maggior dettaglio nel Quadro Conoscitivo e nella relazione che accompagnano il vigente piano di governo del territorio, l'Amministrazione comunale individua nella tavola 1 del presente documento, gli ambiti del territorio comunale **esclusi** dall'applicazione delle disposizioni dei commi 5, 6 e 10 dell'articolo 40 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i..

In ogni caso per detti ambiti, in relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è fatta salva l'applicazione delle disposizioni previste dall'articolo 11 comma 5 della Legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. Per gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 dell'articolo 40 bis, non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori previsti dall'articolo 11, comma 5 della legge regionale 12/2005, in quanto alternativi e non cumulabili.



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

In primo luogo, considerato che le nuove disposizioni dell'articolo 40 bis introdotte dalla LR 11/2021, non contrastano con gli obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con criticità, l'Amministrazione comunale intende **riconfermare tutti gli edifici dismessi con criticità** già precedentemente individuati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 19 aprile 2021 e di seguito elencati:

1. Complesso artigianale via Lombardia angolo via Respighi
2. Edificio residenziale via Santa Maria
3. Complesso artigianale via Lombardia angolo via Pellico
4. Complesso produttivo Ex Torriani
5. Ex Circolino Piazza XI Febbraio
6. Complesso artigianale via Bolzano angolo via Belluno
7. Complesso industriale Ex Raffineria

Detti edifici, al momento della loro individuazione, risultavano già dismessi da oltre cinque anni e pertanto compatibili anche con le disposizioni normative recentemente emanate.

Considerato che il comma 1 dell'articolo 40 bis dispone che i comuni provvedano all'individuazione *"anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate"*, al fine di verificare l'eventuale sussistenza, di ulteriori immobili aventi le caratteristiche previste dal citato articolo, in data 3 febbraio 2022, si è provveduto a pubblicare sul sito comunale l'avviso per la raccolta di segnalazioni entro il termine del 20 febbraio 2022.

Entro il suddetto termine è pervenuta una sola segnalazione in data 15/02/2022 prot. n. 10354, intestata ad Immobiliare Martesana Srl, che chiede l'inserimento degli immobili identificati catastalmente al foglio 37, mappali 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 39, 40, 58 e 109 tra quelli che causano criticità ai sensi del richiamato articolo 40 bis della legge regionale n. 12/2005.

Il compendio immobiliare anzidetto, è già stato precedentemente individuato con deliberazione consiliare n. 34/2021 (cfr. n. 7 *Complesso industriale Ex Raffineria*).

Per l'esatta individuazione degli immobili si rimanda all'allegato: SCHEDE IMMOBILI INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 40 BIS - ANNO 2022.

Per tutti gli immobili identificati con Deliberazione di Consiglio Comunale è dichiarata la pubblica utilità ai fini dell'eventuale applicazione delle procedure di deroga previste dall'articolo 40 della LR 12/2005, con possibilità di applicazione degli incentivi volumetrici previsti dalle disposizioni dell'articolo 40 bis della stessa LR 12/2005.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Il comma 4 dell'articolo 40 bis dispone, in prima istanza, il termine di **tre anni** dall'efficacia della deliberazione comunale di cui al primo periodo del comma 1, per la presentazione delle istanze di:

- ✓ piano attuativo;
- ✓ permesso di costruire;
- ✓ segnalazione certificata di inizio attività;
- ✓ comunicazione di inizio lavori asseverata;
- ✓ richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3 bis, della l.r. 12/2005.

Il medesimo comma consente altresì ai comuni, di prevedere un termine di presentazione anche diverso da quello di tre anni, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta.

Considerata la volontà già espressa da questa amministrazione di voler accelerare gli interventi proattivi alla rimozione del degrado e delle criticità territoriali, già riscontrate sugli immobili oggetto di individuazione con il presente atto, si stabilisce in **ventiquattro mesi**, dalla data di avvenuta efficacia della deliberazione di consiglio comunale di approvazione del presente documento, il termine per la presentazione della richiesta di piano attuativo, di permesso di costruire, per inoltro della segnalazione certificata di inizio attività, per la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3 bis.

INCREMENTI E DOTAZIONE SERVIZI

Il comma 5 del già citato articolo 40 bis consente ai comuni di determinare l'incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, in misura percentuale compresa tra il 10 e il 25 per cento.

In coerenza con quanto già assunto con la precedente deliberazione di C.C. n. 34/2021 e sempre al fine di favorire gli interventi di riqualificazione territoriale e rimozione del degrado edilizio urbanistico con il presente atto, si stabilisce che gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 dell'articolo 40 bis della L.R. 12/2005 s.m.i. possono usufruire di un ulteriore **incremento dei diritti edificatori** derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, **determinato nella misura massima del 20 %**.

Sempre il comma 5 consente ai comuni di richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori di cui sopra.

Considerato che l'articolo di legge fa salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto di intervento e già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata e che le NTA del piano dei servizi stabiliscono puntualmente la dotazione di aree a servizi da reperire negli interventi soggetti a piano attuativo e a permesso di costruire convenzionato l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le disposizioni del PGT, ritiene di richiedere, per gli interventi che ricadono in questi ambiti, il **reperimento delle aree a servizi** generato dalla quota di SL incrementata.

Gli interventi ammissibili in applicazione delle disposizioni degli articoli 38, 39 e 40 delle NTA del Piano delle regole, dovranno garantire il reperimento della dotazione di aree a servizi prevista dal PGT vigente, oltre a reperire la dotazione di aree a servizi generata dalla quota di incremento di diritti edificatori, determinate ai sensi dell'articolo 17 delle NTA del PdS.

Per gli interventi realizzati al di sotto della soglia specificata all'articolo 21 delle NTA del PdR, il reperimento della dotazione di aree servizi non è mai dovuto neanche nei casi di incremento di SL realizzata ai sensi dell'articolo 40 bis. Anche qualora la somma di SL realizzata, aggiunta alla superficie incrementata comportasse il superamento della suddetta soglia, la dotazione a servizi non è dovuta.

ALLEGATO
SCHEDE IMMOBILI INDIVIDUATI
AI SENSI DELL'ARTICOLO 40 BIS

ANNO 2022

Elenco immobili

1. Complesso artigianale via Lombardia angolo via Respighi
2. Edificio residenziale via Santa Maria
3. Complesso artigianale via Lombardia angolo via Pellico
4. Complesso produttivo Ex Torriani
5. Ex Circolino Piazza XI Febbraio

6. Complesso artigianale via Bolzano angolo via Belluno
7. Complesso industriale Ex Raffineria

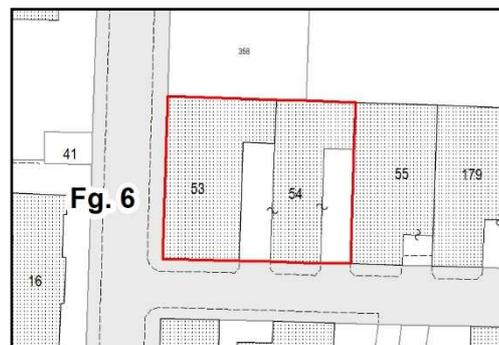
1. COMPLESSO ARTIGIANALE VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA RESPIGHI

DESCRIZIONE

Edificio di quattro piani fuori terra e due cortili a cielo aperto, destinato originariamente a produttivo/uffici, confinante a Nord ed Est con proprietà di terzi, a Sud con via Respighi a Ovest con viale Lombardia, asse viario di attraversamento e connessione oggetto, negli anni, di riqualificazione degli spazi pubblici e privati mediante trasformazioni di immobili abbandonati e degradati in complessi residenziali.

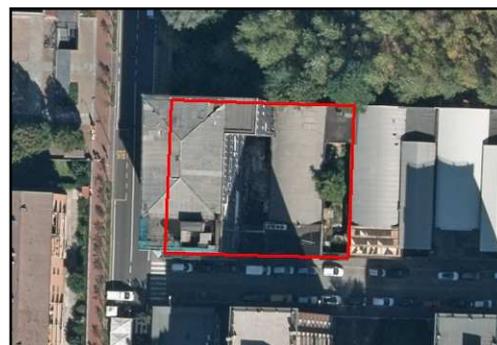
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 6, mappali 53 e 54



UBICAZIONE

Viale Lombardia angolo via Respighi



CRITICITA'

Degrado ambientale e urbanistico-edilizio

CORRISPONDENZA

- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 12400/2020 del 02/03/2020
- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 62346 del 22/12/2020

IMMAGINI



2. EDIFICIO RESIDENZIALE VIA SANTA MARIA

DESCRIZIONE

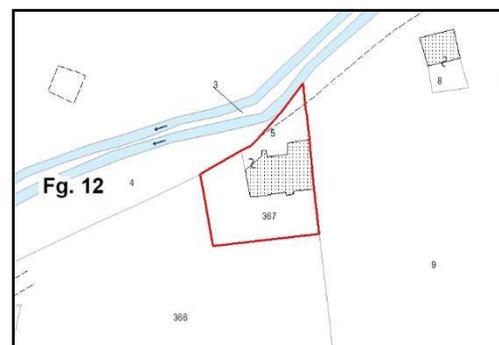
Edificio residenziale risalente alla data anteriore al 05/11/1937, confinante a Nord con la via Santa Maria e sui restanti lati con terreno libero. L'immobile riveste in una condizione di forte degrado e precaria situazione strutturale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 12, mappali 5 e 367

UBICAZIONE

Via Santa Maria



CRITICITA'

Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza e degrado ambientale e urbanistico-edilizio



CORRISPONDENZA

- Segnalazione spontanea da parte della proprietà ai fini dell'individuazione del patrimonio edilizio esistente con criticità prot. 15400 del 20/03/2020
- Richiesta di integrazioni prot. 18250 del 15/04/2020
- Integrazione prot. 19404 del 23/04/2020
- Parere preliminare in ambito edilizio per ristrutturazione prot. 59433 del 04/12/2020
- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 62359 del 22/12/2020

IMMAGINI

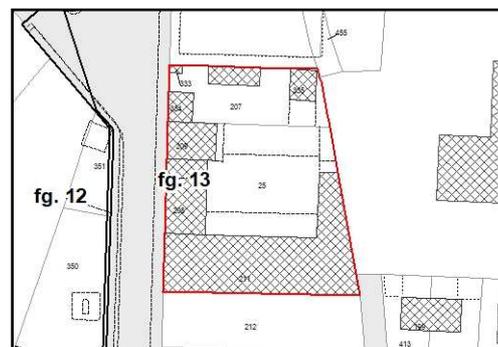


3. COMPLESSO ARTIGIANALE VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA PELLICO

Complesso artigianale dismesso, con la presenza di diversi edifici in stato di degrado e abbandono. L'insediamento è prospiciente in viale Lombardia asse viario di attraversamento e connessione oggetto, negli anni, di riqualificazione degli spazi pubblici e privati mediante trasformazioni di immobili abbandonati e degradati in complessi residenziali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 13, mappali 25, 207, 208, 209, 211, 333, 334 e 335



UBICAZIONE

Viale Lombardia angolo via Pellico



CRITICITA'

Degrado ambientale e urbanistico-edilizio

CORRISPONDENZA

- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 12403 del 02/03/2020
- Risposta della proprietà prot. 16560 del 01/04/2020 con precisazione dei mappali dell'ambito
- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 62328 del 22/12/2020

IMMAGINI



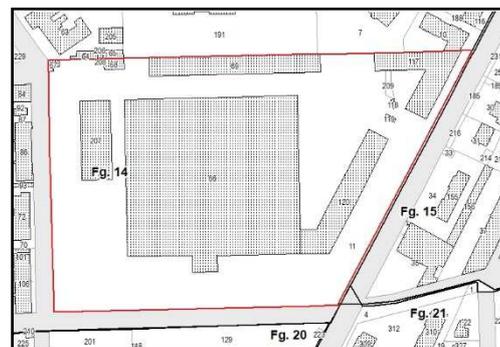
4. COMPLESSO PRODUTTIVO EX TORRIANI

DESCRIZIONE

Area produttiva dismessa, attualmente occupata da diversi edifici (capannoni, palazzina uffici, locale mensa e depositi) in pessimo stato di manutenzione e degrado. L'intero compendio sorge in una zona semicentrale e logisticamente strategica dal punto di vista della riqualificazione del territorio comunale e di connessione delle principali reti viarie, oltre che dei vari tessuti residenziali consolidati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 14, mappali 11, 66, 67, 68, 69, 117, 118, 119, 120, 207, 208 e 209



UBICAZIONE

Corso Roma, via Quattro Strade, via Petrarca



CRITICITA'

Degrado ambientale e urbanistico-edilizio

CORRISPONDENZA

- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 12402 del 02/03/2020
- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 62337 del 22/12/2020
- Risposta del curatore fallimentare prot. 2194 del 13/01/2021

IMMAGINI



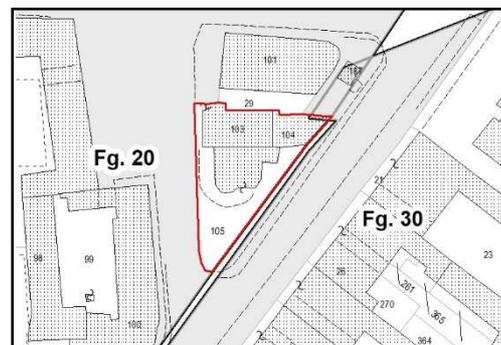
5. EX CIRCOLINO PIAZZA XI FEBBRAIO

DESCRIZIONE

Edificio di proprietà privata in prossimità del centro città. L'attuale stato di abbandono porta degrado anche alle aree pertinenziali adiacenti, esterne al lotto di proprietà. Trattasi di zona con sensibilità paesaggistica elevata essendo adiacente al Nucleo di Antica Formazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 20, mappali 103, 104 e 105



UBICAZIONE

Piazza XI Febbraio



CRITICITA'

Degrado ambientale e urbanistico-edilizio

CORRISPONDENZA

- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 12401 del 02/03/2020
- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 62321 del 22/12/2020

IMMAGINI



6. COMPLESSO ARTIGIANALE VIA BOLZANO ANGOLO VIA BELLUNO

DESCRIZIONE

Il compendio di proprietà privata è dismesso ed in condizioni di criticità-fatiscenza da ben oltre cinque anni. L'area si inserisce all'interno del Tessuto Urbano Consolidato in ambito residenziale. Comprende quattro corpi di fabbrica aventi le stesse caratteristiche costruttive. Le condizioni di conservazione degli edifici in questione non sono idonee per garantire la fruibilità degli spazi e quindi del loro utilizzo, generando criticità nel contesto territoriale nel quale è inserito.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 33, mappali 6 parte, 2, 7, 8 e 343

UBICAZIONE

Via Bolzano angolo via Belluno

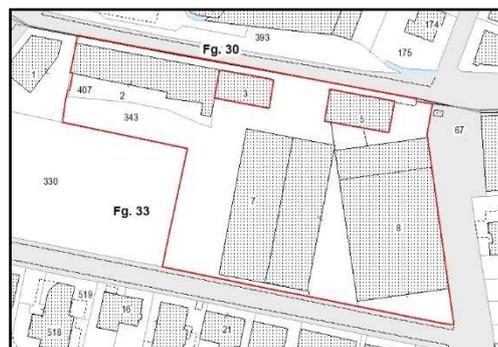
CRITICITA'

Degrado ambientale e urbanistico-edilizio

CORRISPONDENZA

- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 12405 del 02/03/2020
- Risposta della proprietà prot. 16615 del 01/04/2020
- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 62350 del 22/12/2020

IMMAGINI



7. COMPLESSO INDUSTRIALE EX RAFFINERIA

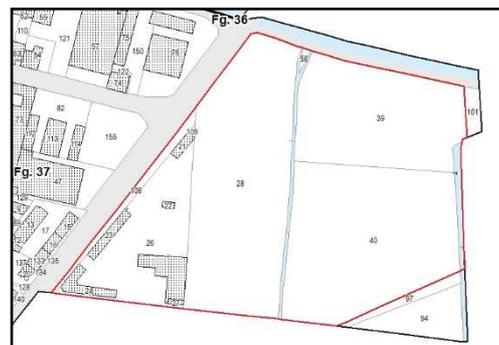
DESCRIZIONE

Area industriale dismessa e degradata da lungo tempo, collocata in posizione strategica per una politica di ricomposizione urbana e recupero ambientale, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato. Costituisce una delle porte di ingresso alla città da sud. Area a sensibilità paesaggistica elevata in quanto si inserisce nel sistema delle Bellezze di Insieme del Naviglio Martesana.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 37, mappali 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 39, 40, 58 e 109

(catasto acque)



UBICAZIONE

Via Milano

CRITICITA'

Degrado ambientale e urbanistico-edilizio



CORRISPONDENZA

- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 12407 del 02/03/2020
- Notifica comunale ai sensi del comma 2 articolo 40 bis L.R. 12/2005 con PEC prot. 62340 del 22/12/2020
- Richiesta di inserimento prot. n. 10354 del 15/02/2022

IMMAGINI

