



Seduta Pubblica del 29/06/2023 - Convocazione 1° - Sessione Ordinaria  
Oggetto: proposta di delibera n. 45  
**DELIBERAZIONE N. 37 DEL 29/06/2023**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ AI SENSI DELL'ART.40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E SS.MM.II.**

L'anno Duemilaventitre, il giorno 29 del mese di giugno, alle ore 18.30 è stato convocato, nei modi prescritti, il Consiglio comunale in seduta ordinaria pubblica.

Nel corso della seduta il Consiglio comunale, invitato a procedere all'esame dell'argomento riportato in oggetto, adotta la presente deliberazione.

All'appello risultano presenti n. 29 consiglieri, escluso il Sindaco:

Pilotto Paolo	assente	Maffè Pierfranco	presente
Bertola Cherubina	presente	Merlini Desirée	assente
Allevi Dario	presente	Monguzzi Marco	presente
Arbizzoni Andrea	presente	Paciello Donatella	presente
Bonetti Giulia	presente	Parrella Tullio	presente
Braccio Leonardo	presente	Pietrobon Marco	assente
Brizzolara Sarah	presente	Piffer Paolo	presente
Cirillo Francesco	presente	Porro Maria Giovanna	presente
Deluca Giuseppe	presente	Racioppi Francesco	presente
Dell'Aquila Francesco	presente	Riboldi Marco	assente
Erba Michele	presente	Sassoli Martina	presente
Galbiati Stefano	presente	Spedo Lorenzo	presente
Galli Stefano	presente	Toselli Stefano	presente
Gentile Lorenzo	presente	Villa Simone	presente
Guffanti Ilaria	presente	Visconti Sergio	presente
Imperatori Angelo	presente	Zonca Pietro	presente
Longo Massimiliano	presente		

Presiede la Presidente del Consiglio comunale Cherubina Bertola  
Partecipa all'adunanza il Segretario Generale del Comune, Dott. Franco Andrea Barbera

Il Presidente del Consiglio comunale, Cherubina Bertola, introduce la presente proposta di delibera dando la parola all'Assessore, Lamperti Marco, per la relativa illustrazione nel testo sottoriportato.

*"Il Consiglio comunale"*

**PREMESSO CHE:**

- *il Comune di Monza è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n.8 del 6 febbraio 2017, entrato in vigore in seguito alla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale di regione Lombardia (B.U.R.L.), Serie Avvisi e Concorsi n.18 del 03.05. 2017, e variato con successive deliberazioni, tra cui la D.C.C. n.98 del 20 dicembre 2021, entrata in vigore in seguito alla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi n.5 del 02.02.2022;*
- *la Legge Regionale n.18/2019 recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali" ha introdotto nuove disposizioni alla Legge Regionale n.12/2005 tra cui, in particolare, l'art.40 bis avente ad oggetto disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità;*
- *l'Amministrazione Comunale intende attuare, in materia urbanistico-edilizia, politiche di promozione dello sviluppo di una città sostenibile attraverso il recupero delle aree pubbliche e private degradate modulando i criteri di incentivazione degli interventi sul territorio e la contestuale valorizzazione e tutela del paesaggio;*

**DATO ATTO CHE:**

- *l'art.40 bis introdotto dalla Legge Regionale n.18/2019 prevedeva che i comuni individuassero con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa (14.06.2020), gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, causanti criticità per uno o più aspetti - salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio - al fine di incentivarne il recupero tramite premialità (incrementi volumetrici e riduzione di dotazione di aree a servizi); peraltro, la scadenza del termine di sei mesi assegnato ai comuni, fissata da tale articolo per l'adozione del provvedimento consiliare è stata successivamente più volte differita per effetto dell'emergenza sanitaria;*
- *con Deliberazione di Giunta Comunale (D.G.C.) n.85 del 16.06.2020, l'Amministrazione Comunale dava avvio al procedimento di consultazione preventiva sia per l'individuazione degli ambiti di*

rigenerazione urbana/territoriale (ex art.8 bis Legge Regionale n.12/2005) sia per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità (ex art.40 bis Legge Regionale n.12/2005); in particolare, in medesima data veniva pubblicato l'Avviso pubblico per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità (P.G. 94208/2020), per consentire ai proprietari degli immobili aventi le caratteristiche sopra esposte di manifestare l'intenzione di essere inseriti nelle individuazioni di cui al citato art.40 bis; nei termini fissati da detto Avviso (15.07.2020) pervenivano n. 50 segnalazioni;

- con D.C.C. n.8 del 01.02.2021, previa istruttoria da parte degli uffici, veniva approvata l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art.40 bis della Legge Regionale n.12/2005, individuando n.43 immobili - identificati nell'Allegato A "INDIVIDUAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ (ART. 40 BIS L.R. N.12/2005)" a tale deliberazione - di cui n.41 di proprietà privata e n.2 di proprietà comunale, nello specifico ex TPM (ID n. 43) ed ex Fossati Lamperti (ID n. 44), in considerazione delle caratteristiche di degrado ambientale tali da ritenere necessaria l'individuazione tra gli immobili costituenti patrimonio edilizio dismesso con criticità; la D.C.C. n.8/2021 escludeva le segnalazioni relative ad immobili compresi nelle aree a destinazione agricola nel P.G.T. ed in quelle a pericolosità idraulica molto elevata (4H4) nella Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica di P.G.T.;
- in seguito a tre ricorsi presentati avanti al TAR Lombardia, quest'ultimo, in data 10.02.2021, con tre relative ordinanze rimetteva alla Corte Costituzionale la questione di legittimità costituzionale della norma dell'art.40 bis come introdotto dalla Legge Regionale n.18/2019, soprattutto in merito agli effetti impattanti delle premialità introdotte da tale articolo sui territori comunali;
- con Legge Regionale n.11 del 24.06.2021 "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)", Regione Lombardia, in attesa dell'emanazione della Sentenza della Corte Costituzionale, apportava modifiche alla disciplina dell'art.40 bis ed altresì fissava al 31.12.2021 il nuovo termine per gli adempimenti in esso previsti; in data 28.10.2021 veniva depositata la Sentenza della Corte Costituzionale n.202/2021 dichiarante l'illegittimità costituzionale dell'art. 40 bis della Legge Regionale n.12/2005 come introdotto dalla Legge Regionale n.18/2019, nonché l'illegittimità costituzionale del comma 11-quinquies dell'art. 40 bis come modificato dalla Legge Regionale n.11/2021;
- rispetto al termine fissato dall'art.40 bis oggi vigente, nel mese di dicembre 2021 Regione Lombardia emanava un comunicato (cfr. "infocomuni" Anno 15 - dicembre 2021 n. 38) 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 precisava che il termine del 31.12.2021, è da considerarsi - in base all'art.152, comma 2, del Codice di Procedura Civile - ordinatorio e non perentorio; pertanto, le deliberazioni comunali da emanarsi ai sensi dell'art.40 bis della Legge Regionale n.12/2005, come modificato dalla Legge Regionale n.11/2021, possono essere assunte anche successivamente a tale data;*

**DATO INOLTRE ATTO CHE:**

- *il vigente art.40 bis della Legge Regionale n.12/2005 prevede che i comuni:*
  - *con deliberazione di consiglio comunale, individuino, entro il 31.12.2021 (termine ordinatorio e non perentorio), gli immobili che, da almeno un anno dall'entrata in vigore della Legge Regionale n.11/2021 - cioè dal 26.06.2021, giorno successivo alla relativa pubblicazione sul B.U.R.L. n.25 Suppl. del 25.06.2021 - ovvero antecedentemente al 26.06.2020, risultino dismessi e causino 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 (comma 1, primo periodo);*
  - *con deliberazione di consiglio comunale, possano individuare, entro il medesimo termine, gli ambiti del proprio territorio ai quali non applicare le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'art.40 bis in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica (comma 1, sesto e settimo periodo);*
  - *oltre detto termine, in assenza della deliberazione consiliare di cui al comma 1, primo periodo, applichino le disposizioni di cui all'art.40 bis anche ad immobili dismessi causanti criticità non individuati con tale medesima deliberazione consiliare per i quali il proprietario con perizia giurata certifichi il non uso dell'immobile e la sussistenza di uno più degli aspetti di criticità di cui al comma 1, primo periodo, tenuto conto che tale perizia è soggetta a verifica da parte del comune (comma 1, dal terzo al quinto periodo);*
  - *per gli immobili individuati con deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo) ovvero per quelli la cui perizia giurata ha ottenuto esito positivo in seguito alla verifica comunale, possano determinare un incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o della superficie lorda (SL) esistente in misura percentuale compresa tra il 10 e il 25 per cento e, fatte salve le aree già puntualmente individuate dai P.G.T., possano richiedere la dotazione di aree a servizi per la quota di detto incremento volumetrico; in mancanza di tale determinazione percentuale e fintanto che la stessa non venga assunta dal Consiglio Comunale, tale incremento si applica nella misura del 20 per cento (comma 5); gli interventi di rigenerazione di tali immobili 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 (comma 10);
- applichino un ulteriore incremento del 5 per cento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente per gli 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 (comma 6);
  - per gli immobili individuati con deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo), possano prevedere - in alternativa al termine di tre anni indicato dalla legge - un termine per la presentazione di comunicazioni e istanze volte all'attuazione degli interventi non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni (comma 4); per gli immobili di proprietà pubblica, entro detto termine l'ente proprietario è tenuto ad approvare un progetto di rigenerazione ovvero avviare le procedure di messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo (comma 11);
  - possano sempre aggiornare la deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo) di individuazione degli immobili in questione, anche al fine di includere immobili individuati a seguito della presentazione di perizie giurate da parte dei privati che quindi rispettino le caratteristiche di dismissione e criticità definite al comma 1, primo periodo;
  - altresì, il vigente art.40 bis della Legge Regionale n.12/2005 prevede che in caso di inadempimento al recupero degli immobili individuati quale patrimonio edilizio dismesso con criticità da parte dei proprietari privati nei termini e nelle modalità fissate ai commi 7 e 8, i comuni provvedano in via sostitutiva - "con obbligo di rimborso delle relative spese a carico delle proprietà" - alla demolizione dell'immobile (comma 9);

#### CONSIDERATO CHE:

- l'individuazione degli immobili costituenti patrimonio edilizio dismesso con criticità (comma 1, primo periodo) e l'individuazione degli ambiti del territorio comunale esclusi dall'applicazione dell'art.40 bis per motivate ragioni di tutela paesaggistica (comma 1, sesto e settimo periodo) sono attività strettamente correlate, imprescindibili l'una dall'altra, tale per cui la definizione di criteri di esclusione di alcuni ambiti territoriali dall'applicazione dell'art.40 bis esclude la possibilità di applicare detta normativa agli immobili in essi compresi;
- in merito, gli uffici hanno proposto l'esclusione dall'applicazione dell'art.40 bis di alcuni ambiti territoriali per motivate ragioni di tutela paesaggistica, il tutto come meglio illustrato nell'ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA parte integrante e sostanziale della presente deliberazione; la relazione evidenzia inoltre che, in coerenza con quanto previsto dallo stesso art.40 bis vigente, l'immobile dismesso con criticità debba ricondursi come unità minima all'intero edificio o a

*parte di esso purché strutturalmente autonoma (cielo-terra), cioè tale per cui la sua eventuale demolizione (comma 8) non arrechi pregiudizio ad altre parti del medesimo con usi in atto;*

- *relativamente agli immobili individuati dalla D.C.C. n.8/2021 con riferimento all'art.40 bis introdotto dalla Legge Regionale n.18/2019 per il quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale, si è rilevato che n.23 immobili - n.21 di proprietà privata e n.2 di proprietà comunale - ricadono all'esterno degli ambiti territoriali interessati dalla sopra richiamata proposta di esclusione dall'applicazione della normativa in questione ed hanno le caratteristiche, evidenziate nel richiamato ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA, per essere individuati quale patrimonio edilizio dismesso con criticità, il tutto come risulta dal nuovo ALLEGATO B - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA' parte integrante e sostanziale della presente deliberazione; in detto Allegato, gli immobili sono identificati con il medesimo ID dell'Allegato A della D.C.C. n.8/2021;*

#### **RITENUTO NECESSARIO:**

- *procedere all'individuazione degli immobili costituenti patrimonio edilizio dismesso con criticità a cui applicare le disposizioni contenute nel vigente art.40 bis della Legge Regionale n.12/2005, come in ultimo modificato con Legge Regionale n.11/2021 e come risultante in seguito alla Sentenza della Corte Costituzionale n.202/2021;*
- *contestualmente, avvalersi della facoltà di procedere all'individuazione degli ambiti del territorio comunale a cui non applicare gli incrementi dei diritti edificatori (commi 5 e 6) e le deroghe alle norme (comma 10) per motivate ragioni di tutela paesaggistica ulteriori rispetto a quanto già previsto dal P.G.T., il tutto come definito dalla disciplina oggi vigente e come meglio dettagliato nell'ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;*
- *ai fini dell'esclusione dall'applicazione dell'art.40 bis, individuare i seguenti ambiti del territorio comunale:*
  - *Nuclei di Antica Formazione - Centro e Borghi storici (aree A);*
  - *aree B0, aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato;*
  - *aree E, aree per attività agricole, confermando le scelte già effettuate con la D.C.C. n.8/2021;*
  - *aree V, aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo;*
  - *Ambiti compatibili alla Trasformazione, AcT, parti del territorio considerate strategiche per insediamento di nuove attività e la riqualificazione delle aree a verde;*
  - *Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS), sia istituiti che proposti, riconoscendone la valenza paesaggistica e di tutela;*
  - *aree soggette a specifiche norme di tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. n.42/2004, quali*

- quelli ricadenti all'interno di aree classificate come beni paesaggistici ai sensi del relativo art. 142 e quelli di notevole interesse pubblico ai sensi del relativo art. 136;
- aree individuate in classe 4H4 della vigente Componente Geologica, Idrogeologica, Sismica, per cui il parere sull'edificabilità risulta non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idraulico e non sono ammesse nuove opere edificatorie, confermando le scelte già effettuate con la D.C.C. n.8/2021;
  - inoltre, come meglio dettagliato nel richiamato ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, escludere dall'applicazione dell'art.40 bis gli immobili che risultino:
    - oggetto di interventi di recupero avviati o in corso, nonché oggetto, in tutto o in parte, di convenzionamenti efficaci, in quanto la disposizione regionale è da ritenersi finalizzata a favorire interventi di recupero non ancora programmati o avviati;
    - non costituenti parti strutturalmente autonome (cielo-terra) o comunque non interamente dismessi, in quanto l'immobile è da ricondursi alla definizione di edificio anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 40 bis;
  - individuare, ai fini dell'applicazione dell'art.40 bis vigente, quali immobili costituenti il patrimonio edilizio dismesso con criticità gli immobili già individuati con D.C.C. n.8/2021 non ricadenti negli ambiti del territorio esclusi con il presente provvedimento come sopra elencati e/o non costituenti parti strutturalmente autonome (cielo-terra) e/o oggetto di interventi di recupero avviati o in corso, oggetto in tutto o in parte di convenzionamenti efficaci; il tutto come risulta dal nuovo ALLEGATO B - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA' parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, in cui gli immobili sono identificati con il medesimo ID dell'Allegato A della D.C.C. n.8/2021;
  - dare atto che, precedentemente alla D.C.C. n.8/2021, per detti immobili di proprietà privata è già stata effettuata la notifica prevista al comma 2 del vigente art.40 bis ed è già stato ottenuto il riscontro positivo da parte dei proprietari privati entro i termini lì previsti; per tutti gli immobili qui individuati sono state inoltre verificate, precedentemente alla D.C.C. n.8/2021, le condizioni di dismissione da almeno un anno alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 11/2021, nonché la presenza di criticità in merito a salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale;
  - dare atto che, ai sensi delle disposizioni regionali vigenti, quanto previsto dall'art.40 bis comunque non si applica: 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; agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta; agli immobili non ricadenti

*nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel Piano Territoriale Regionale (P.T.R.); agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della Legge Regionale n.31/2014;*

- *disporre che in sede di istruttoria dei procedimenti edilizi, segnalazioni, certificazioni e istanze ai sensi dell'art.40 bis, relativamente agli immobili si proceda alla puntuale verifica della permanenza delle condizioni di dismissione e delle criticità per l'effettiva applicazione delle disposizioni previste dalla norma regionale e dalla presente delibera, nonché della sussistenza della legittimità urbanistico-edilizia;*
- *disporre che l'aggiornamento della presente deliberazione, in merito all'individuazione degli immobili dismessi con criticità, venga definito con ricorrenza annuale, per una sola volta nell'anno solare, solo qualora il Comune riscontri la presenza sul territorio di ulteriori situazioni di dismissione e criticità (aventi le caratteristiche di cui comma 1, primo periodo) ovvero in ragione di eventuali perizie giurate presentate da parte di privati al di fuori degli ambiti territoriali esclusi individuati con la presente deliberazione;*

#### **RITENUTO INOLTRE OPPORTUNO:**

- *al fine di limitare gli effetti della conseguente pressione insediativa sul territorio rispetto alle previsioni del vigente P.G.T., determinare, per gli interventi sugli immobili individuati con deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo) ovvero su quelli la cui perizia giurata ha ottenuto esito positivo in seguito alla verifica comunale, la percentuale dell'incremento dei diritti edificatori nella misura massima del 10 per cento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente utilizzabile nell'area stessa;*
- *precisare che tale percentuale di incremento dei diritti edificatori è applicabile anche all'indice di edificabilità massimo derivante dall'applicazione dei diritti edificatori della compensazione urbanistica e previsto nell'area in cui ricade l'immobile dismesso esclusivamente laddove quest'ultima venga effettivamente e contestualmente applicata, nelle forme e nei modi previsti dal P.G.T., all'immobile oggetto di recupero;*
- *fissare il termine massimo di ventiquattro mesi dall'efficacia del presente provvedimento consiliare per la presentazione delle richieste di Piano Attuativo, permesso di costruire, etc. (comma 4), riguardanti gli interventi sugli immobili di proprietà privata individuati ai fini dell'applicazione dell'art.40 bis; per gli immobili di proprietà pubblica individuati ai medesimi fini, fissare lo stesso termine per l'approvazione di un progetto di rigenerazione ovvero per avviare le procedure di messa all'asta, alienazione o conferimento a un fondo;*
- *prevedere che il conseguente incremento del carico urbanistico determinato dagli incentivi volumetrici debba essere accompagnato da*

*adeguata dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli stessi termini previsti dal Piano dei Servizi;*

*Richiamati i seguenti atti: p.g. /;*

*Dato atto che, per l'adozione del presente provvedimento, non risulta necessario acquisire, nell'ambito dell'istruttoria, pareri di servizi interni o di altre amministrazioni esterne*

*Dato atto che, per l'esecuzione del presente provvedimento non risulta necessario acquisire certificazioni o nullaosta di servizi interni o di altre amministrazioni esterne*

*Dato atto che non occorre dare informazione del presente provvedimento ad altri soggetti interni e/o esterni all'Ente*

*Visti*

*il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii.*

*il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.ii.*

*Viste:*

*la Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e ss.mm.ii.*

*la Legge Regionale 28 novembre 2014, n.31 e ss.mm.ii.*

*la Legge Regionale 26 novembre 2019, n.18*

*la Legge Regionale 24 giugno 2021, n.21*

*Visto il Piano Territoriale Regionale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.951 del 19 gennaio 2010 e ss.mm.ii.*

*Visto il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 6 febbraio 20217 e ss.mm.ii.*

*Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n.77 del 16 marzo 2023 avente ad oggetto "Avvio di procedimento di Variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) e provvedimenti conseguenti"*

*Dato atto che il presente provvedimento costituisce attuazione del seguente obiettivo operativo del DUP: 0801/4.13.28 - Riqualificazione dello spazio urbano;*

*Dato atto che la materia oggetto del presente provvedimento rientra nelle competenze dell'unità organizzativa SERVIZIO URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE come da vigente funzionigramma;*

*Attesa la competenza del Consiglio Comunale all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b), D. Lgs. n. 267/2000;*

*Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta in esame dal Dirigente responsabile del SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;*

## **DELIBERA**

*di approvare le premesse alla presente deliberazione, parte integrante e sostanziale della medesima;*

*di procedere all'individuazione degli immobili costituenti patrimonio edilizio dismesso con criticità a cui applicare le disposizioni contenute nel vigente art.40 bis della Legge Regionale n.12/2005, come in ultimo modificato con Legge Regionale n.11/2021 e come risultante in seguito alla Sentenza della Corte Costituzionale n.202/2021;*

*contestualmente, di avvalersi della facoltà di individuare gli ambiti del territorio comunale a cui non applicare gli incrementi dei diritti edificatori (commi 5 e 6) e le deroghe alle norme (comma 10) per motivate ragioni di tutela paesaggistica ulteriori rispetto a quanto già previsto dal P.G.T., il tutto come definito dalla disciplina oggi vigente e come meglio dettagliato nell'ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;*

*ai fini dell'esclusione dall'applicazione dell'art.40 bis, di individuare i seguenti ambiti del territorio comunale:*

*Nuclei di Antica Formazione - Centro e Borghi storici (aree A);*

*aree B0, aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato;*

*aree E, aree per attività agricole, confermando le scelte già effettuate con la D.C.C. n.8/2021;*

*aree V, aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo;*

*Ambiti compatibili alla Trasformazione, AcT, parti del territorio considerate strategiche per insediamento di nuove attività e la riqualificazione delle aree a verde;*

*Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS), sia istituiti che proposti, riconoscendone la valenza paesaggistica e di tutela;*

*aree soggette a specifiche norme di tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. n.42/2004, quali quelli ricadenti all'interno di aree classificate come beni paesaggistici ai sensi del relativo art. 142 e quelli di notevole interesse pubblico ai sensi del relativo art. 136;*

*individuati in classe 4H4 della vigente Componente Geologica, Idrogeologica, Sismica, per cui il parere sull'edificabilità risulta non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idraulico e non sono ammesse nuove opere edificatorie, confermando le scelte già effettuate con la D.C.C. n. 8/2021;*

*di escludere, inoltre, dall'applicazione dell'art.40 bis, come meglio dettagliato dal richiamato ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, gli immobili che risultino:*

*oggetto di interventi di recupero avviati o in corso, nonché oggetto, in tutto o in parte, di convenzionamenti efficaci, in quanto la disposizione regionale è*

da ritenersi finalizzata a favorire interventi di recupero non ancora programmati o avviati;  
non costituenti parti strutturalmente autonome (cielo-terra) e non interamente dismessi, in quanto l'immobile è da ricondursi alla definizione di edificio anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 40 bis;  
di individuare, ai fini dell'applicazione dell'art.40 bis vigente, n.23 immobili costituenti il patrimonio edilizio dismesso con criticità gli immobili già individuati con D.C.C. n.8/2021 non ricadenti negli ambiti del territorio esclusi con il presente provvedimento come sopra elencati e/o non costituenti parti strutturalmente autonome (cielo-terra) e/o oggetto di interventi di recupero avviati o in corso, oggetto in tutto o in parte di convenzionamenti efficaci; il tutto come risulta dal nuovo ALLEGATO B - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA' parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, in cui gli immobili sono identificati con il medesimo ID dell'Allegato A della D.C.C. n.8/2021;  
di dare atto che, precedentemente alla D.C.C. n.8/2021, per detti immobili di proprietà privata è già stata effettuata la notifica prevista al comma 2 del vigente art.40 bis ed è già stato ottenuto il riscontro positivo da parte dei proprietari privati entro i termini lì previsti; per tutti tali immobili sono state inoltre verificate, precedentemente alla D.C.C. n.8/2021, le condizioni di dismissione da almeno un anno alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 11/2021, nonché la presenza di criticità in merito a salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale;  
di dare atto che, ai sensi delle disposizioni regionali vigenti, quanto previsto dall'art.40 bis comunque non si applica: 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; agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta; agli immobili non ricadenti nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel Piano Territoriale Regionale (P.T.R.); agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della Legge Regionale n.31/2014;  
di disporre che, nell'istruttoria dei procedimenti edilizi, segnalazioni, certificazioni e istanze ai sensi dell'art. 40 bis, relativamente agli immobili si proceda alla puntuale verifica della permanenza delle condizioni di dismissione e delle criticità per l'effettiva applicazione delle disposizioni previste dalla norma regionale e dalla presente delibera, nonché della sussistenza della legittimità urbanistico-edilizia;  
di disporre che l'aggiornamento della presente deliberazione, in merito all'individuazione degli immobili dismessi con criticità, venga definito con ricorrenza annuale, per una sola volta nell'anno solare, solo qualora il Comune riscontri la presenza sul territorio di ulteriori situazioni di dismissione e criticità (aventi le caratteristiche di cui comma 1, primo periodo) ovvero in ragione di eventuali perizie giurate da parte di privati per le quali la verifica comunale abbia dato esito positivo, nel rispetto degli ambiti territoriali esclusi, di cui alla presente deliberazione;

*di determinare, per gli interventi sugli immobili individuati con deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo) e per quelli individuati in seguito al relativo aggiornamento, la percentuale dell'incremento dei diritti edificatori nella misura massima del 10 per cento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente utilizzabile nell'area stessa;*

*di precisare che tale percentuale di incremento dei diritti edificatori è applicabile anche all'indice di edificabilità massimo derivante dall'applicazione dei diritti edificatori della compensazione urbanistica e previsto nell'area in cui ricade l'immobile dismesso esclusivamente laddove quest'ultima venga effettivamente e contestualmente applicata, nelle forme e nei modi previsti dal P.G.T., all'immobile oggetto di recupero;*

*di fissare il termine massimo di ventiquattro mesi dall'efficacia del presente provvedimento consiliare per la presentazione delle richieste di Piano Attuativo, permesso di costruire, etc. (comma 4), riguardanti gli interventi sugli immobili di proprietà privata individuati ai fini dell'applicazione dell'art.40 bis; per gli immobili di proprietà pubblica individuati ai medesimi fini, fissare lo stesso termine per l'approvazione di un progetto di rigenerazione ovvero per avviare le procedure di messa all'asta, alienazione o conferimento a un fondo;*

*di prevedere che il conseguente incremento del carico urbanistico determinato dagli incentivi volumetrici debba essere accompagnato da adeguata dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli stessi termini previsti dal Piano dei Servizi;*

*di dare atto che agli interventi di recupero degli immobili costituenti patrimonio edilizio dismesso individuati ai sensi del vigente art.40 bis non si applica l'ulteriore incremento previsto dall'art.11, comma 5, della stessa Legge Regionale n.12/2005 (comma 5);*

*di dare atto che la presente deliberazione attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili ivi individuati ed assolve altresì alla prescrizione di cui all'art. 33 comma 1 lett. d) e art. 40 comma 1 della LR n. 12/2005, ai fini dell'efficacia o rilascio del titolo edilizio in deroga;*

*di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Identificativo di Gara (CIG)*

*di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Unico di Progetto (CUP)*

*Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, giusta l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.*

*Inoltre, considerato che sussistono le condizioni d'urgenza*

## DELIBERA

*Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, giusta l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.*

§§§§§

Esaurite la discussione e le dichiarazioni di voto, per le quali si rinvia al verbale di seduta, il Presidente del Consiglio comunale invita l'aula a procedere alla votazione della proposta di delibera.

La votazione si tiene per appello nominale.

L'esito della votazione, accertato con l'assistenza degli scrutatori Braccio, Paciello, Piffer è il seguente:

Consiglieri presenti n. 19 Consiglieri votanti n. 18 Maggioranza richiesta n. 11

Voti favorevoli n. 18

Voti contrari n. //

Astenuti n. //

Presenti non votanti 1: Piffer.

Alla votazione risultano assenti i Consiglieri: Allevi, Arbizzoni, Cirillo, Galbiati, Galli, Longo, Maffè, Merlini, Monguzzi, Riboldi, Sassoli, Villa.

In esito alla votazione sopra riportata

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

*di approvare le premesse alla presente deliberazione, parte integrante e sostanziale della medesima;*

*di procedere all'individuazione degli immobili costituenti patrimonio edilizio dismesso con criticità a cui applicare le disposizioni contenute nel vigente art.40 bis della Legge Regionale n.12/2005, come in ultimo modificato con Legge Regionale n.11/2021 e come risultante in seguito alla Sentenza della Corte Costituzionale n.202/2021; contestualmente, di avvalersi della facoltà di individuare gli ambiti del territorio comunale a cui non applicare gli incrementi dei diritti edificatori (commi 5 e 6) e le deroghe alle norme (comma 10) per motivate ragioni di tutela paesaggistica ulteriori rispetto a quanto già previsto dal P.G.T., il tutto come definito dalla disciplina oggi vigente e come meglio dettagliato*

*nell'ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;*  
*ai fini dell'esclusione dall'applicazione dell'art.40 bis, di individuare i seguenti ambiti del territorio comunale:*  
*Nuclei di Antica Formazione - Centro e Borghi storici (aree A);*  
*aree B0, aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato;*  
*aree E, aree per attività agricole, confermando le scelte già effettuate con la D.C.C. n.8/2021;*  
*aree V, aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo;*  
*Ambiti compatibili alla Trasformazione, AcT, parti del territorio considerate strategiche per insediamento di nuove attività e la riqualificazione delle aree a verde;*  
*Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS), sia istituiti che proposti, riconoscendone la valenza paesaggistica e di tutela;*  
*aree soggette a specifiche norme di tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. n.42/2004, quali quelli ricadenti all'interno di aree classificate come beni paesaggistici ai sensi del relativo art. 142 e quelli di notevole interesse pubblico ai sensi del relativo art. 136;*  
*individuati in classe 4H4 della vigente Componente Geologica, Idrogeologica, Sismica, per cui il parere sull'edificabilità risulta non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idraulico e non sono ammesse nuove opere edificatorie, confermando le scelte già effettuate con la D.C.C. n. 8/2021;*  
*di escludere, inoltre, dall'applicazione dell'art.40 bis, come meglio dettagliato dal richiamato ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, gli immobili che risultino:*  
*oggetto di interventi di recupero avviati o in corso, nonché oggetto, in tutto o in parte, di convenzionamenti efficaci, in quanto la disposizione regionale è da ritenersi finalizzata a favorire interventi di recupero non ancora programmati o avviati;*  
*non costituenti parti strutturalmente autonome (cielo-terra) e non interamente dismessi, in quanto l'immobile è da ricondursi alla definizione di edificio anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 40 bis;*  
*di individuare, ai fini dell'applicazione dell'art.40 bis vigente, n.23 immobili costituenti il patrimonio edilizio dismesso con criticità gli immobili già individuati con D.C.C. n.8/2021 non ricadenti negli ambiti del territorio esclusi con il presente provvedimento come sopra elencati e/o non costituenti parti strutturalmente autonome (cielo-terra) e/o oggetto di interventi di recupero avviati o in corso, oggetto in tutto o in parte di convenzionamenti efficaci; il tutto come risulta dal nuovo ALLEGATO B - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA' parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, in cui gli immobili sono identificati con il medesimo ID dell'Allegato A della D.C.C. n.8/2021;*  
*di dare atto che, precedentemente alla D.C.C. n.8/2021, per detti immobili di proprietà privata è già stata effettuata la notifica prevista al comma 2 del vigente art.40 bis ed è già stato ottenuto il riscontro positivo da parte dei*

proprietari privati entro i termini lì previsti; per tutti tali immobili sono state inoltre verificate, precedentemente alla D.C.C. n.8/2021, le condizioni di dismissione da almeno un anno alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 11/2021, nonché la presenza di criticità in merito a salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale;

di dare atto che, ai sensi delle disposizioni regionali vigenti, quanto previsto dall'art.40 bis comunque non si applica: 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; agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta; agli immobili non ricadenti nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel Piano Territoriale Regionale (P.T.R.); agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della Legge Regionale n.31/2014;

di disporre che, nell'istruttoria dei procedimenti edilizi, segnalazioni, certificazioni e istanze ai sensi dell'art. 40 bis, relativamente agli immobili si proceda alla puntuale verifica della permanenza delle condizioni di dismissione e delle criticità per l'effettiva applicazione delle disposizioni previste dalla norma regionale e dalla presente delibera, nonché della sussistenza della legittimità urbanistico-edilizia;

di disporre che l'aggiornamento della presente deliberazione, in merito all'individuazione degli immobili dismessi con criticità, venga definito con ricorrenza annuale, per una sola volta nell'anno solare, solo qualora il Comune riscontri la presenza sul territorio di ulteriori situazioni di dismissione e criticità (aventi le caratteristiche di cui comma 1, primo periodo) ovvero in ragione di eventuali perizie giurate da parte di privati per le quali la verifica comunale abbia dato esito positivo, nel rispetto degli ambiti territoriali esclusi, di cui alla presente deliberazione;

di determinare, per gli interventi sugli immobili individuati con deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo) e per quelli individuati in seguito al relativo aggiornamento, la percentuale dell'incremento dei diritti edificatori nella misura massima del 10 per cento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente utilizzabile nell'area stessa;

di precisare che tale percentuale di incremento dei diritti edificatori è applicabile anche all'indice di edificabilità massimo derivante dall'applicazione dei diritti edificatori della compensazione urbanistica e previsto nell'area in cui ricade l'immobile dismesso esclusivamente laddove quest'ultima venga effettivamente e contestualmente applicata, nelle forme e nei modi previsti dal P.G.T., all'immobile oggetto di recupero;

di fissare il termine massimo di ventiquattro mesi dall'efficacia del presente provvedimento consiliare per la presentazione delle richieste di Piano Attuativo, permesso di costruire, etc. (comma 4), riguardanti gli interventi sugli immobili di proprietà privata individuati ai fini dell'applicazione dell'art.40 bis; per gli immobili di proprietà pubblica individuati ai medesimi fini, fissare lo stesso termine per l'approvazione di un progetto di

*rigenerazione ovvero per avviare le procedure di messa all'asta, alienazione o conferimento a un fondo;*

*di prevedere che il conseguente incremento del carico urbanistico determinato dagli incentivi volumetrici debba essere accompagnato da adeguata dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli stessi termini previsti dal Piano dei Servizi;*

*di dare atto che agli interventi di recupero degli immobili costituenti patrimonio edilizio dismesso individuati ai sensi del vigente art.40 bis non si applica l'ulteriore incremento previsto dall'art.11, comma 5, della stessa Legge Regionale n.12/2005 (comma 5);*

*di dare atto che la presente deliberazione attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili ivi individuati ed assolve altresì alla prescrizione di cui all'art. 33 comma 1 lett. d) e art. 40 comma 1 della LR n. 12/2005, ai fini dell'efficacia o rilascio del titolo edilizio in deroga;*

*di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Identificativo di Gara (CIG)*

*di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Unico di Progetto (CUP)*

Inoltre, considerato che sussistono le condizioni d'urgenza, il Presidente invita l'aula a procedere alla votazione dell'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs.267/2000.

La votazione si tiene per appello nominale, con l'assistenza degli stessi scrutatori, con il seguente esito:

Consiglieri presenti n.19 Consiglieri votanti n. 19 Maggioranza richiesta n. 17

Voti favorevoli n. 19

Voti contrari n. //

Astenuti n. //

Presenti non votanti : //.

Alla votazione risultano assenti i Consiglieri: Allevi, Arbizzoni, Cirillo, Galbiati, Galli, Longo, Maffè, Merlini, Monguzzi, Riboldi, Sassoli, Villa.

In esito alla votazione sopra riportata

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs.267/2000.

COMUNE DI MONZA  
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO**

**SERVIZIO URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

OGGETTO: DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ AI SENSI DELL'ART.40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E SS.MM.II.

---

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

FAVOREVOLE

Si dà atto che a seguito del presente provvedimento si provvederà, con apposita variazione al Bilancio di previsione, ad adeguare gli stanziamenti Entrata e Spesa 2023-2024-2025.

Monza,

**IL RAGIONIERE CAPO**

---



COMUNE DI MONZA  
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO**

**SERVIZIO URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

OGGETTO: DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ AI SENSI DELL'ART.40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E SS.MM.II.

---

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267

FAVOREVOLE

Il provvedimento ha riflessi contabili, finanziari o patrimoniali

Monza, 22/05/2023

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

---



COMMISSIONE CONSILIARE II^ POLITICHE DEL TERRITORIO - MOBILITÀ E SICUREZZA - OPERE PUBBLICHE E DECORO URBANO

COMMISSIONE CONSILIARE II^ POLITICHE DEL TERRITORIO - MOBILITÀ E SICUREZZA - OPERE PUBBLICHE E DECORO URBANO

SEDUTA DEL 13 GIUGNO 2023

ESPRESSIONE PARERE OGGETTO N° 45 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ AI SENSI DELL'ART.40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E SS.MM.II.

COMPONENTI DELLA COMMISSIONE II^	GRUPPO CONSILIARE	PRESENZE DELEGHE	VOTO PONDERALE PRESENTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
ERBA Michele PRESIDENTE	PARTITO DEMOCRATICO PILOTTO SINDACO	P	15	X		
SPEDO Lorenzo VICE PRESIDENTE	LAB MONZA	P	2	X		
GUFFANTI Ilaria Maria	PILOTTI SINDACO MONZA ATTIVA E SOLIDALE	P	2	X		
PARRELLA Tullio	AZIONE CON CALENDÀ	P	1	X		
SASSOLI Martina	GRUPPO MISTO	P	2		X	
MONGUZZI Marco Emanuele	GIORGIA MELONI - FRATELLI D'ITALIA	P	3			X
GALBIATI Stefano	NOI CON DARIO ALLEVI	P	3			X
VILLA Simone	LEGA LOMBARDA - SALVINI PER ALLEVI	P	1			X
PIFFER Paolo	CIVICAMENTE CON PIFFER SINDACO	P	1			X
MAFFÈ PIER FRANCO	PER ALLEVI FORZA ITALIA	P	2			X
			32	20	2	10

La Commissione, in merito all'OGGETTO 45, esprime parere: FAVOREVOLE

IL PRESIDENTE

Michele Erba

IL SEGRETARIO

Gabriella Parodi



Settore Governo del Territorio  
Servizio Urbanistica, Pianificazione territoriale

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE P.G. N° 0097942/2023 del 25/05/2023 11:34:06, classifica 1.6 «ARCHIVIO GENERALE»  
PROPOSTA DI GIUNTA Numero 164/2023 Documento firmato digitalmente da ANNAPAOLA DE LOTTO.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale, stampato il giorno 25/05/2023.

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO  
CON CRITICITÀ AI SENSI DELL'ART. 40 BIS  
DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 E SS.MM.II.**

**Allegato A • Relazione Tecnico - Istruttoria**

*Maggio 2023*

## SOMMARIO

1	QUADRO NORMATIVO E PREMESSE .....	3
2	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DI INCREMENTI E DEROGHE PREVISTI AI SENSI DELL'ART.40 BIS DELLA L.R. N.12/2005 .....	7
3	INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA' .....	9
4	DEFINIZIONE DEGLI INCREMENTI, DELLE DOTAZIONI DI SERVIZI E DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE.....	13

**TABELLA A - Patrimonio edilizio dismesso con criticità in esito al riesame degli immobili individuati con D.C.C. n.8/2021**

## 1 QUADRO NORMATIVO E PREMESSE

La Legge Regionale 26 novembre 2019, n.18 recante *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”*, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.) Suppl. n.48 del 29.11.2019 ed entrata in vigore il giorno successivo a tale pubblicazione, ha introdotto nuove disposizioni alla Legge Regionale n. 11 marzo 2005, n.12, con l’obiettivo di incentivare la rigenerazione di aree urbane e agricole degradate e in coerenza con le disposizioni relative al consumo di suolo, di cui alla Legge Regionale 28 novembre 2014, n.31, a cui ha altresì apportato modifiche ed integrazioni, quali le definizioni di rigenerazione urbana e rigenerazione territoriale.

Tra le integrazioni apportate dalla L.R. n.18/2019 alla L.R. n.12/2005, vi è in particolare l’art.40 bis, recante *“Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità”*, che, nella versione originaria, prevedeva specifiche premialità ai fini del recupero di *“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”*, da individuarsi da parte del comune con deliberazione consiliare, da approvare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, entro sei mesi dall’entrata in vigore della legge stessa, quindi entro il 14.06.2020.

In particolare, per gli immobili così individuati questo articolo prevedeva incrementi di SL - incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall’applicazione dell’indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest’ultimo, della superficie lorda (SL) esistente oltre a un ulteriore 5 per cento 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 - e deroghe - esenzione dall’eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ad eccezione di quelle aree da reperire all’interno dei comparti edificatori o degli immobili, già puntualmente individuate all’interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata, nonché dalle 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 -; il tutto, ritenendo queste misure utili a favorire la sostituzione del patrimonio edilizio esistente avviando processi di rigenerazione urbana.

L'articolo stabiliva, inoltre, i tempi entro i quali procedere all'intervento di recupero o di demolizione dell'immobile; la presentazione delle richieste di piano attuativo o di permesso di costruire, nonché la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, della comunicazione di inizio lavori asseverata o dell'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi, doveva avvenire entro tre anni dalla data della notifica, effettuata dai comuni ai proprietari degli immobili prima dell'approvazione della deliberazione consiliare, ai fini di comunicarne le ragioni della relativa individuazione ed avere riscontro e dimostrazione, entro 30 giorni dalla notifica stessa, dell'assenza di presupposti per l'inserimento.

Relativamente all'art.40 bis introdotto dalla L.R. n.18/2019, sono stati presentati avanti al TAR Lombardia tre ricorsi, per i quali questo Tribunale, in data 10.02.2021, ha emanato tre rispettive ordinanze con cui ha rinviato la questione di legittimità costituzionale dei contenuti di tale articolo alla Corte Costituzionale, soprattutto in merito agli effetti impattanti delle premialità introdotte dallo stesso sui territori comunali.

In attesa delle decisioni della Corte Costituzionale, Regione Lombardia, con Legge Regionale 24 giugno 2021, n.11 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)*", ha apportato modifiche alla disciplina dell'art.40 bis ed altresì ha fissato al 31.12.2021 il nuovo termine per gli adempimenti in esso previsti. Tra le modifiche apportate, per i comuni che avevano già assunto la deliberazione consiliare di individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità la L.R. 11/2021 ha introdotto la possibilità di provvedere al relativo aggiornamento entro il nuovo termine fissato (comma 11-ter), per indicare il termine di presentazione delle richieste di intervento e determinare la percentuale di incremento dei diritti edificatori.

In data 28.10.2021 veniva depositata la Sentenza della Corte Costituzionale n.202/2021 dichiarante l'illegittimità costituzionale dell'art. 40 bis della Legge Regionale n.12/2005 come introdotto dalla Legge Regionale n.18/2019, nonché l'illegittimità costituzionale del comma 11-quinquies dell'art.40 bis come modificato dalla Legge Regionale n.11/2021.

Rispetto al termine fissato dall'art.40 bis oggi vigente, nel mese di dicembre 2021 Regione Lombardia emanava un comunicato (cfr. "infocomuni" Anno 15 - dicembre 2021 n. 38) 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 precisava che il termine del 31.12.2021, è da considerarsi - in base all'art.152, comma 2, del Codice di Procedura Civile - ordinatorio e non perentorio; pertanto, le deliberazioni comunali da emanarsi ai sensi dell'art.40 bis della L.R. n.12/2005, come modificato dalla L.R. n.11/2021, possono essere assunte anche successivamente a tale data.

~

A conclusione dell'iter giudiziario e di revisione normativa, l'vigente art.40 bis della L.R. n.12/2005 prevede che i comuni:

- con deliberazione di consiglio comunale, individuino, entro il 31.12.2021 (termine ordinatorio e non perentorio), gli immobili che, da almeno un anno dall'entrata in vigore della Legge Regionale n.11/2021 - cioè dal 26.06.2021, giorno successivo alla relativa pubblicazione sul B.U.R.L. n.25 Suppl. del 25.06.2021 - ovvero antecedentemente al 26.06.2020, risultino dismessi e causino 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 (comma 1, primo periodo);
- con deliberazione di consiglio comunale, possano individuare, entro il medesimo termine, gli ambiti del proprio territorio ai quali non applicare le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'art.40 bis in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica (comma 1, sesto e settimo periodo) - disposizione originariamente prevista solo per i comuni sotto i 20.000 abitanti, fatta eccezione per l'ulteriore incremento del 5 per cento di cui al comma 6 -;
- oltre detto termine, in assenza della deliberazione consiliare di cui al comma 1, primo periodo, applichino le disposizioni di cui all'art.40 bis anche ad immobili dismessi causanti criticità non individuati con tale medesima deliberazione consiliare per i quali il proprietario con perizia giurata certifichi il non uso dell'immobile e la sussistenza di uno più degli aspetti di criticità di cui al comma 1, primo periodo, tenuto conto che tale perizia è soggetta a verifica da parte del comune (comma 1, dal terzo al quinto periodo);

- per gli immobili individuati con deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo) ovvero per quelli la cui perizia giurata ha ottenuto esito positivo in seguito alla verifica comunale, possano determinare un incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o della superficie lorda (SL) esistente in misura percentuale compresa tra il 10 e il 25 per cento e, fatte salve le aree già puntualmente individuate dai P.G.T., possano richiedere la dotazione di aree a servizi per la quota di detto incremento volumetrico; in mancanza di tale determinazione percentuale e fintanto che la stessa non venga assunta dal Consiglio Comunale, tale incremento si applica nella misura del 20 per cento (comma 5); gli interventi di rigenerazione di tali immobili 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 (comma 10);
- applichino un ulteriore incremento del 5 per cento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente per gli 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 (comma 6);
- per gli immobili individuati con deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo), possano prevedere - in alternativa al termine di tre anni indicato dalla legge - un termine per la presentazione di comunicazioni e istanze volte all'attuazione degli interventi non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni (comma 4); per gli immobili di proprietà pubblica, entro detto termine l'ente proprietario è tenuto ad approvare un progetto di rigenerazione ovvero avviare le procedure di messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo (comma 11);
- possano sempre aggiornare la deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo) di individuazione degli immobili in questione - possibilità non prevista dall'art.40 bis originario -, anche al fine di includere immobili individuati a seguito della presentazione di perizie giurate da parte dei privati che quindi rispettino le caratteristiche di dismissione e criticità definite al comma 1, primo periodo;
- provvedano in via sostitutiva - "con obbligo di rimborso delle relative spese a carico delle proprietà" - alla demolizione dell'immobile (comma 9) in caso di inadempimento al recupero degli immobili individuati quale patrimonio edilizio dismesso con criticità da parte dei proprietari privati nei termini e nelle modalità fissate ai commi 7 e 8.

Altresì, il vigente art.40 bis della L.R. n.12/2005 prevede che agli interventi sugli immobili di cui al comma 1 dell'art.40 bis non si applichino gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'art.11 comma 5 della stessa legge regionale.

~

In adempimento alle disposizioni dell'originario art.40 bis della LR n. 12/2005, in data 16.06.2020 l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 85, ha dato avvio al procedimento di consultazione preventiva sia per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana/territoriale (ex art. 8 bis L. R. 12/2005) sia per l'individuazione, qui di interesse, del patrimonio edilizio dismesso con criticità (ex art. 40 bis L.R. 12/2005) ed in data 16.06.2020 è stato pubblicato il relativo Avviso pubblico per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità (P.G. n.94208/2020), per consentire ai proprietari degli immobili aventi le caratteristiche sopra esposte di manifestare l'intenzione di essere inseriti nelle individuazioni di cui al citato art.40 bis.

Nei termini fissati dall'Avviso (15.07.2020) sono pervenute al Settore Governo del Territorio, SUAP, SUE, Patrimonio n. 50 segnalazioni riguardanti l'art.40 bis, per le quali, in seguito all'istruttoria da parte degli uffici ed alle previste notifiche, veniva approvata in data 01.02.2021 la Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 avente come oggetto l'“*Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità - art.40bis L.R. 12/2005*”; venivano individuati e schedati 43 immobili (di cui 41 di proprietà privata e due complessi del patrimonio comunale - ex TPM ID n. 43 ed ex Fossati Lamperti ID n. 44 -) tutti restituiti nell'Allegato A “*INDIVIDUAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA (art.40 bis L.R. n.12/2005)*” a tale deliberazione, decidendo di escludere gli immobili ricadenti in aree a destinazione agricola del P.G.T. ed in quelle a pericolosità idraulica molto elevata (4H4) della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica.

## **2 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DI INCREMENTI E DEROGHE PREVISTI AI SENSI DELL'ART.40 BIS DELLA L.R. N.12/2005**

L'applicazione degli incrementi dei diritti edificatori (commi 5 e 6) e delle deroghe alle norme (comma 10), così come definita dalla disciplina, può essere limitata sul territorio con l'esclusione di parte di esso per motivate ragioni di tutela paesaggistica (comma 1, periodi sesto e settimo). Si rileva che le modalità di esclusione definite dalla norma regionale chiedono di valutare i possibili impatti che l'applicazione di incrementi e

deroghe comporterebbe nel contesto urbanistico-edilizio in cui si collocherebbero gli interventi.

Si ritiene peraltro che il comune abbia il compito di tutelare gli ambiti più sensibili sul proprio territorio nell'esercizio della potestà pianificatoria, qualificata come funzione fondamentale dei comuni stabilita dall'art. 117 della Costituzione e ribadita anche nella sentenza n. 202/2021 della Corte costituzionale.

Pertanto, nel rispetto della norma regionale è stato analizzato il territorio comunale; dall'analisi dei contenuti già recepiti dal P.G.T. vigente - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06.02.2017, entrato in vigore il 03.05.2017 - e ss.mm.ii. -, inerente in particolare agli aspetti paesaggistici evidenziati sia dal Documento di Piano sia dal Piano delle Regole, si rileva che gli impatti generati dalle disposizioni regionali comprometterebbero l'assetto morfologico-strutturale e la connotazione identitaria con valore simbolico nelle parti di territorio più significative.

A tale fine, si ritiene che, per gli ambiti sotto indicati, gli impatti generati dalle disposizioni regionali devono ritenersi insostenibili rispetto al contesto paesaggistico, in quanto verrebbero compromessi da un lato l'assetto morfologico-strutturale e la connotazione identitaria, dall'altro la tutela del suolo libero e della funzione agricola:

- Nuclei di Antica Formazione (NAF) - Centro e Borghi Storici - in cui sono ricomprese le principali rilevanze storiche e artistiche della città e gli edifici hanno identità e riconoscibilità proprie; la riconoscibilità delle tipologie edilizie e della struttura edilizia, data dall'aggregazione dei volumi degli edifici ed espressa talvolta da singole architetture dal particolare pregio e talvolta dall'accostamento di diverse edificazioni anche individualmente non ascrivibili ad un valore storico-architettonico, determinano un complesso unitario e di qualità urbana che verrebbe compromessa con l'applicazione di incrementi e deroghe;
- aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato (aree B0) comprendenti edifici e relative pertinenza prevalentemente di impianto architettonico originario, con presenza di parco o giardino privato meritevole di attenzione e tutela;
- aree per attività agricole (aree E) i cui edifici, oltre ad essere testimonianza della residua funzione agricola sul territorio comunale ed importante componente del paesaggio e dell'ambiente naturale, possono avvalersi della disciplina di cui all'art.40

ter della L.R. n.12/2005, recante “Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati”; il tutto coerentemente a quanto già stabilito dalla precedente deliberazione consiliare per gli immobili segnalati quale patrimonio edilizio dismesso con criticità in seguito alla presentazione delle manifestazioni di interesse;

- aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo (aree V) trattandosi di aree che, unitamente alle aree agricole, appartengono al sistema della Rete Ecologica Comunale e, prevalentemente, alla rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica comunale in essa compresa; per queste aree si intende preservare il suolo libero;
- Ambiti compatibili alla Trasformazione (AcT) parti a corona del territorio considerate strategiche sia per l’insediamento di attività economiche e di servizi occupazionali che per la riqualificazione/formazione di un sistema di connessione delle aree a verde e per la realizzazione di spazi e attrezzature di mobilità pubblica di scala territoriale;
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.), istituiti e proposti, di cui va riconosciuta la valenza paesaggistica e la conseguente necessità di tutela al fine di potenziarne il ruolo nella struttura della Rete Ecologica Comunale e, in particolare, della Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica comunale in essa compresa; si intende così perseguire obiettivi di sostenibilità ecologica e di fruizione paesaggistica di rilevanza sovra-comunale ed assicurare il mantenimento degli spazi non costruiti esistenti, il potenziamento e il recupero del verde forestale e delle attività agricole, la conservazione delle visuali aperte;
- Aree classificate 4H4 nella Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del vigente P.G.T. in quanto il parere sull’edificabilità risulta non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idraulico e non sono ammesse nuove opere edificatorie; il tutto coerentemente a quanto già stabilito dalla precedente deliberazione consiliare per gli immobili segnalati quale patrimonio edilizio dismesso con criticità in seguito alla presentazione delle manifestazioni di interesse.

Per gli ambiti sopra elencati è esclusa l’applicazione degli incrementi e delle deroghe previsti ai sensi dell’art.40 bis della L.R. n.12 /2005 vigente.

### **3 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA’**

Al fine di individuare gli immobili a cui applicare le disposizioni regionali (comma 1, primo periodo), l’art. 40 bis dispone che:

- gli immobili siano dismessi da almeno un anno alla data di entrata in vigore della L.R. n. 11/2021 (26.06.2021) ovvero che siano già dismessi antecedentemente alla data del 26.06.2020;
- per gli stessi, sussistano una o più criticità relativamente ai seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

Tali condizioni sono da riferirsi al patrimonio edilizio esistente e, pertanto, sono da ritenersi escluse le aree inedificate.

In conseguenza della dichiarata incostituzionalità dell'art.40 bis come introdotto dalla L.R. n.18/2019, costituente riferimento della D.C.C. n.8/2021 approvata sia prima della citata sentenza sia prima dell'entrata in vigore dell'art.40 bis oggi vigente (modificato dalla L.R. n.11/2021), si è ritenuto opportuno procedere al riesame degli immobili individuati nell'Allegato A "INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ" alla D.C.C. n.8/2021, per il quali ci sia era avvalsi della preventiva presentazione di manifestazioni d'interesse. Per questi immobili, la notifica prevista anche dall'attuale art.40 bis, comma 2, è già stata assolta nelle forme e nei modi in esso previsti, prima della relativa individuazione in sede di deliberazione consiliare.

Ritenuto che l'individuazione degli immobili costituenti patrimonio edilizio dismesso con criticità (comma 1, primo periodo) e l'individuazione degli ambiti del territorio comunale esclusi dall'applicazione dell'art.40 bis per motivate ragioni di tutela paesaggistica (comma 1, sesto e settimo periodo) sono attività strettamente correlate, imprescindibili l'una dall'altra, tale per cui la definizione di criteri di esclusione di alcuni ambiti territoriali dall'applicazione dell'art.40 bis esclude la possibilità di applicare detta normativa agli immobili in essi compresi, il riesame degli immobili già individuati con D.C.C. n.8/2021 è avvenuto in coerenza e nel rispetto dei criteri fissati per gli ambiti territoriali esclusi: non sono individuabili quale patrimonio edilizio dismesso con criticità a cui applicare gli incrementi e le deroghe previste dall'art.40 bis, gli immobili situati negli ambiti territoriali esclusi in questa sede, elencati al precedente paragrafo 2.

Contestualmente alla verifica di tale condizione di esclusione, il riesame ha inoltre comportato la verifica della permanenza delle condizioni di dismissione, tale per cui si ritiene che devono essere esclusi:

- gli immobili che, successivamente alla D.C.C. n.8/2021, siano oggetto di interventi di recupero avviati o in corso e/o oggetto, in tutto o in parte, di convenzionamenti efficaci, in quanto la disposizione regionale è da ritenersi finalizzata a favorire interventi di recupero non ancora programmati o avviati;
- gli immobili non costituenti parti strutturalmente autonome (cielo-terra) o comunque non interamente dismessi, in quanto l'immobile è da ricondursi alla definizione di edificio anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 40 bis.

Alla luce dei criteri sopra enunciati - immobili non compresi negli ambiti territoriali esclusi e immobili che non si trovino in differenti condizioni di dismissione -, è conseguito che gli immobili idonei ad essere individuati quale patrimonio edilizio dismesso con criticità oggi risultino pari a n.23 (di cui n.21 di proprietà privata e n.2 di proprietà comunale - ex TPM ID n.43 ed ex Fossati Lamperti ID n.44 -); tali immobili sono restituiti nell'Allegato B "*INDIVIDUAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA (art.40 bis L.R. n.12/2005)*", in cui sono identificati con il medesimo ID già utilizzato nell'Allegato A alla D.C.C. n.8/2021.

Di seguito, si restituisce una tabella di sintesi di tutti i n.43 immobili individuati con la D.C.C. n.8/2021, che evidenzia l'esito finale delle verifiche qui condotte; relativamente agli ambiti territoriali esclusi non vengono riportate le aree agricole e le aree in classe 4H4 di fattibilità, in quanto trattasi di criteri già utilizzati in istruttoria di tale deliberazione, per gli immobili lì ricadenti oggetto di manifestazione d'interesse; relativamente allo stato di dismissione, vengono indicati quali immobili siano oggetto di interventi di recupero avviati o in corso e/o oggetto, in tutto o in parte, di convenzionamenti efficaci, nonché quelli non costituenti parti strutturalmente autonome (cielo-terra) o comunque non interamente dismessi. Per questi ultimi, si evidenzia che viene riconosciuta l'applicazione degli incrementi e delle deroghe dell'art.40 bis: per la parte autonoma dell'immobile ID n.31 non oggetto di usi temporanei; per la parte autonoma dell'immobile ID n.39 non ricadente in AcT; per le parti autonome degli immobili ID n.43 e n.44 di proprietà comunale, da cui si escludono gli immobili attualmente in uso.

TABELLA A - Patrimonio edilizio dismesso con criticità in esito al riesame degli immobili individuati con D.C.C. n.8/2021

ID	Ambiti territoriali esclusi (ulteriori rispetto a 2021)						Stato dismissione		Esito
	NAF	B0	V	AcT	PLIS	D.Lgs. 42/2004	Recupero avviato/in corso	Parte non autonoma	Confermato
1							✓		
2							✓		
3							✓		
4									✓
5									✓
6									✓
7							✓		
8									✓
9									✓
10									✓
11								✓	
12							✓	✓	
13									✓
14							✓	✓	
15									✓
16									✓
17							✓		
18							✓		
19									✓
20							✓		
21									✓
22			✓				✓		
23							✓		
24		✓				✓	✓		
25							✓		
26									✓
27									✓
28									✓
29							✓		
30									✓
31							✓ (in parte)		✓ (escluso parte usi temporanei)
32				✓					
33									✓
34	✓								
35									✓
36	✓							✓	
37							✓		
38				✓					
39				✓ (in parte)					✓
41									✓
42									✓
43									✓
44									✓

#### **4 DEFINIZIONE DEGLI INCREMENTI, DELLE DOTAZIONI DI SERVIZI E DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE**

Per gli interventi sugli immobili dismessi qui individuati, nonché su quelli individuabili in seguito alla presentazione di perizia giurata, si ritiene opportuno determinare la percentuale di incremento dei diritti edificatori nella misura del 10% dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, al fine di limitare gli effetti della conseguente pressione insediativa sul territorio rispetto alle previsioni del vigente PGT. Tale percentuale di incremento è utilizzabile esclusivamente nell'area stessa; in particolare, è applicabile anche all'indice di edificabilità massimo derivante dall'applicazione dei diritti edificatori della compensazione urbanistica e previsto nell'area in cui ricade l'immobile dismesso esclusivamente laddove quest'ultima venga effettivamente e contestualmente applicata, nelle forme e nei modi previsti dal P.G.T..

Con riguardo alla previsione di un termine (comma 4) per la presentazione delle richieste di Piano Attuativo, permesso di costruire etc., riguardanti gli interventi sugli immobili dismessi con criticità, si ritiene opportuno fissare un termine massimo di 24 mesi dall'efficacia del presente provvedimento consiliare, così da ridurre i tempi del recupero effettivo o della demolizione dell'immobile dismesso oggetto di criticità.

L'incremento del carico urbanistico determinato dagli incentivi volumetrici deve essere accompagnato da adeguata dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale negli stessi termini e quantità previsti dalle Norme del Piano dei Servizi, fatto salvo quanto dovuto per legge (comma 5).

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 (comma 11).

Nell'istruttoria dei procedimenti edilizi, segnalazioni, certificazioni e istanze ai sensi dell'art.40 bis, si dovrà procedere alla puntuale verifica della permanenza delle condizioni di dismissione e delle criticità di cui al punto 3 per l'effettiva applicazione delle disposizioni previste dalla norma regionale e dalla presente deliberazione.

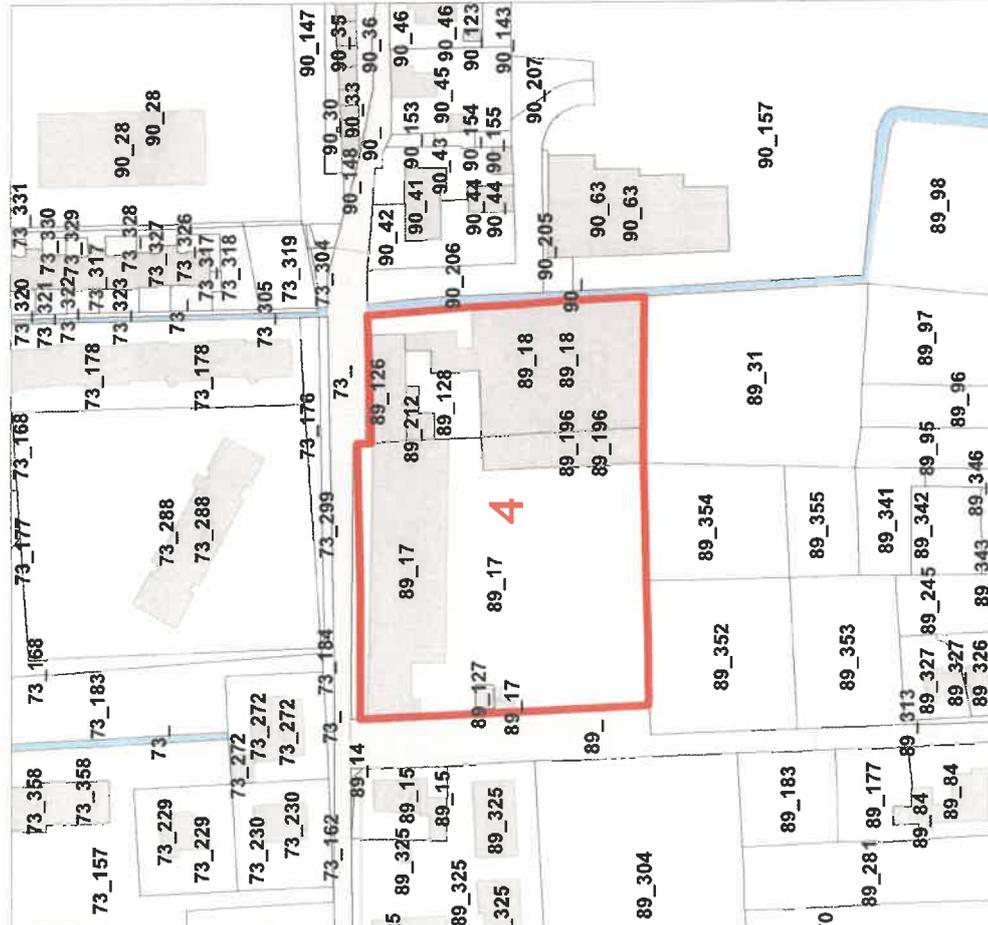
Per gli immobili non individuati nella presente delibera, per i quali gli aventi titolo certifichino con perizia asseverata giurata il non uso dell'immobile - documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante - e uno o più degli aspetti causa di criticità - mediante prova documentale o anche fotografica -, si procederà secondo quanto previsto al comma 1 dell'art.40 bis con l'aggiornamento dell'elenco degli immobili mediante ulteriore deliberazione consiliare con periodicità annuale, per una sola volta nell'anno solare.

Si precisa che la presente deliberazione attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili ivi individuati ed assolve altresì alla prescrizione di cui all'art. 33 comma 1 lett. d) e art.40 comma 1 della L.R. n.12/2005, ai fini dell'efficacia o rilascio del titolo edilizio in deroga.

**ALLEGATO B**  
**INDIVIDUAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ**  
**(ART.40 BIS L.R. N.12/2005)**

ID n.	INDIRIZZO	FOGLIO	MAPPALI	atto PGT	DESTINAZIONE URBANISTICA	NOTE
4	Via Bramante da Urbino, 48	89	17, 18, 126, 127, 128, 196, 212	DdP	AT_36	
5	Via Sempione/Via Berchet	55	3, 7, 8, 10 parte, 209, 210, 211, 247, 248, 249	DdP	AT_6	Valenze storiche da salvaguardare e, per quanto possibile, da conservare
6	Via Castelfidardo, 6	59	113, 114, 115	PdR	B2 classe II	
8	Via Medici, 21/A	41	40 (sub 701), 41, 42 (sub 703), 43 (sub 701), 46, 47, 499	PdR	B2 classe II	
9	Via Monti e Tognetti	27	229	PdR	CD	
10	Via Nievo	65	133, 169, 161, 170, 128 parte	DdP	AT_27	
13	Via Edison/Via Pacinotti Via Galvani/Via Pacinotti	71 85	190, 191, 192, 193, 194, 195, 197, 206 152, 153, 147, 337, 338	DdP	AT_15	Valenze storiche da salvaguardare e, per quanto possibile, da conservare
15	Via San Francesco d'Assisi, 7	59	98, 103	PdR	B2 classe V	
16	Via Manara/via Don Verità	26	72 parte, 73, 74 parte, 75, 76, 121 parte	PdR	B1	
19	Via dei Prati	116 118	117, 118, 119, 419, 467, 468, 469, 470, 471 graffiato, 522 graffiato, 523 graffiato 23, 177, 178, 179	DdP, PdR	AT_1 (parte), B1 (parte)	
21	Via Stoppani, 23	57	188 (sub 714)	PdR	CD	
26	Via Tasso, 11	61	74	PdR	D1 non perimetrata	
27	Via Grossi/Via Dante	28	164, 166, 180, 182, 337, 208, 213, 216, 223	DdP	AT_3a/b	
28	Via Montello, 7	120	8, 9 parte, 11, 12, 132	PdR	D1 non perimetrata	
30	Via Boito, 92	11	64	PdR	B2 classe II	
31	Via Marsala, 22	71	123	DdP	AT_11	
33	Via Cavalotti, 6	55	169, 170	PdR	D1 non perimetrata	
35	Via Valsugana, 25	54	76, 77, 78, 79	PdR	CD	
39	Via della Guerrina	49	31 parte	PdR	D1 non perimetrata	
41	Via Pallico, 16	73	95	DdP	AT_30	
42	Via Pacinotti, 22	84	91	PdR	D1 non perimetrata	
43	Via Bogazzi, 37	97	128, 129, 131	DdP	AT_16	
44	Via Fossati/Via Monte Grappa/Via Tonidolo	98	8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 29, 30, 40, 41, 42, 44 parte, 89, 186 parte	DdP	AT_17	

# Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



Individuazione catastale scala 1:2000

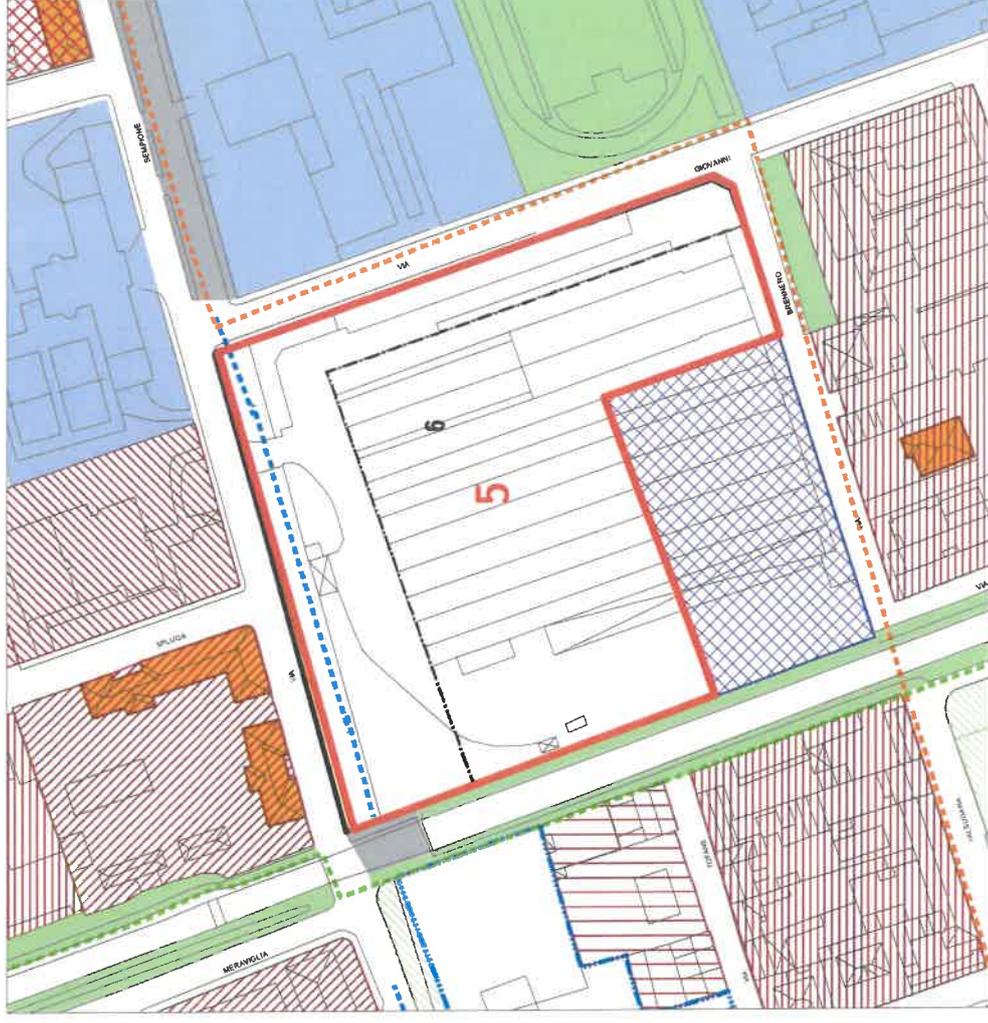


Individuazione PGT vigente scala 1:2000

# Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)

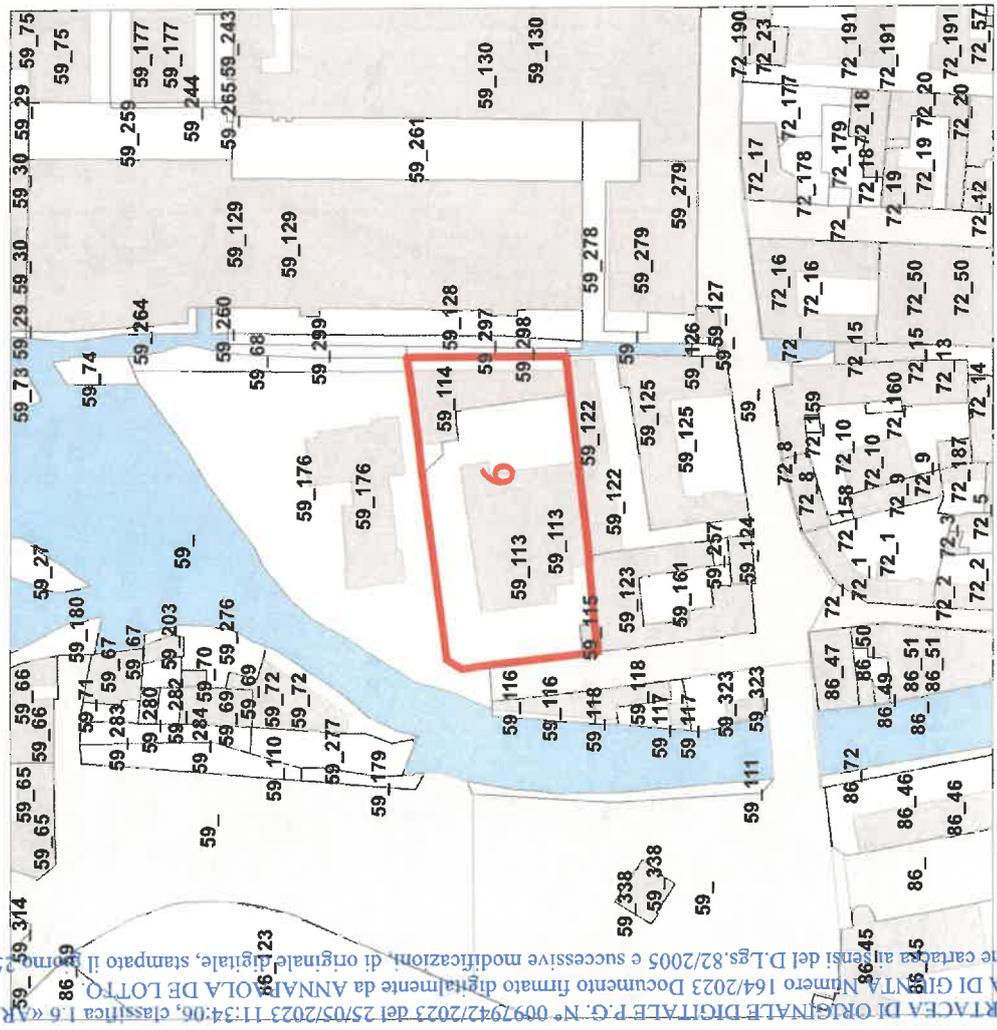


Individuazione catastale scala 1:2000

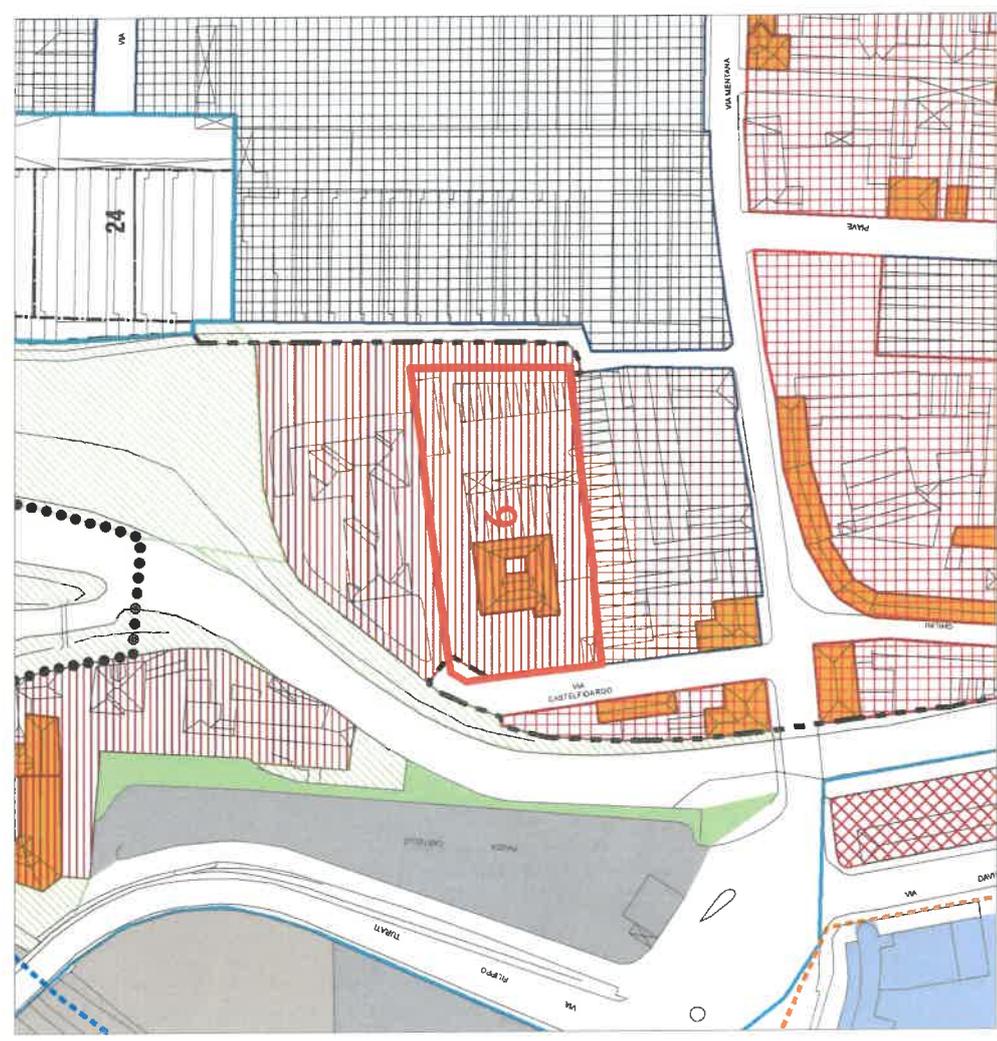


Individuazione PGT vigente scala 1:2000

### Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



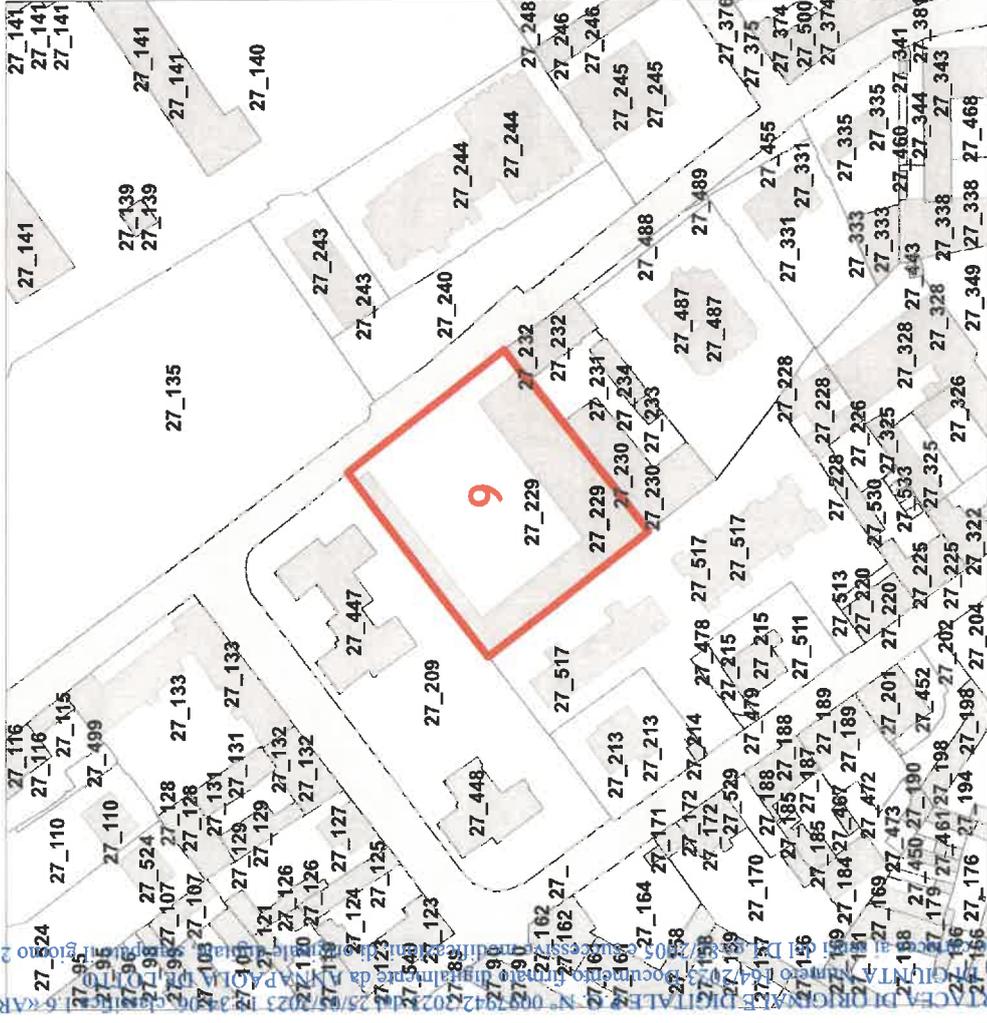
Individuazione catastale scala 1:2000



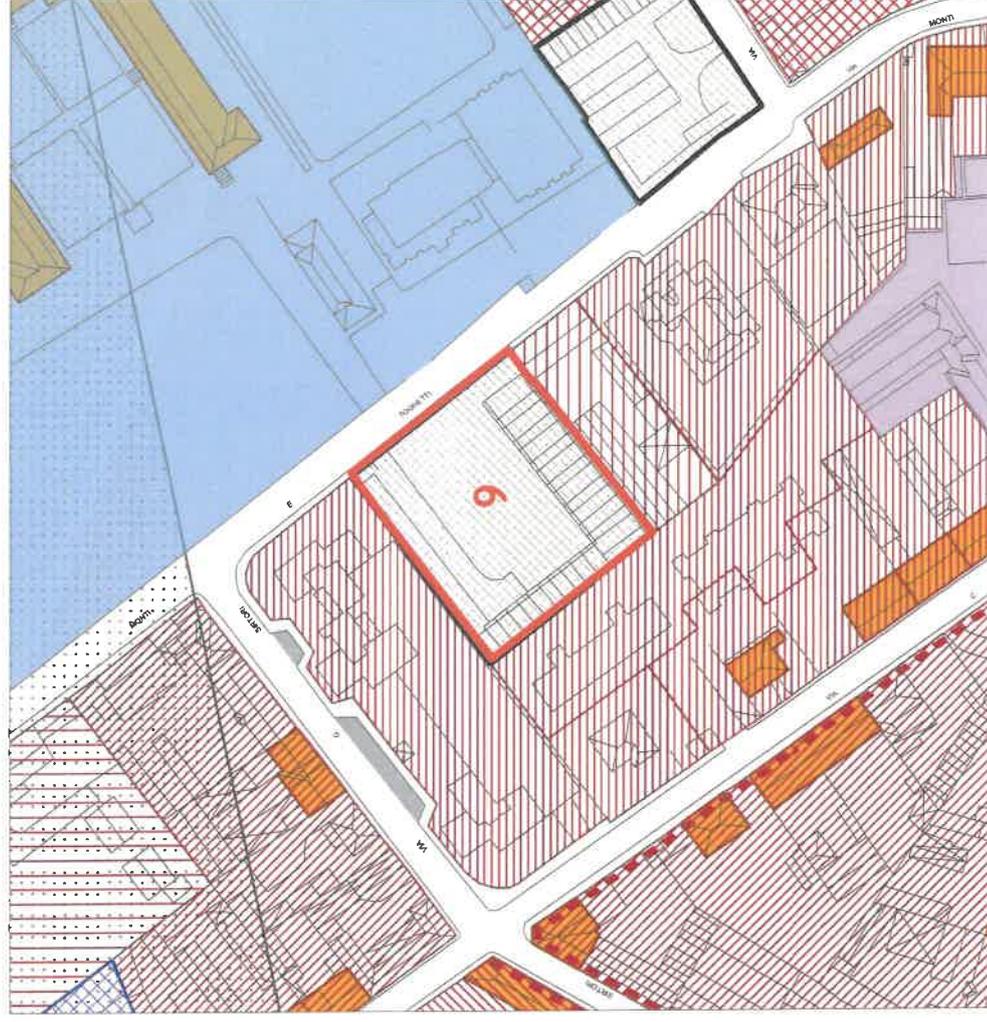
Individuazione PGT vigente scala 1:2000



**Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)**



Individuazione catastale scala 1:2000

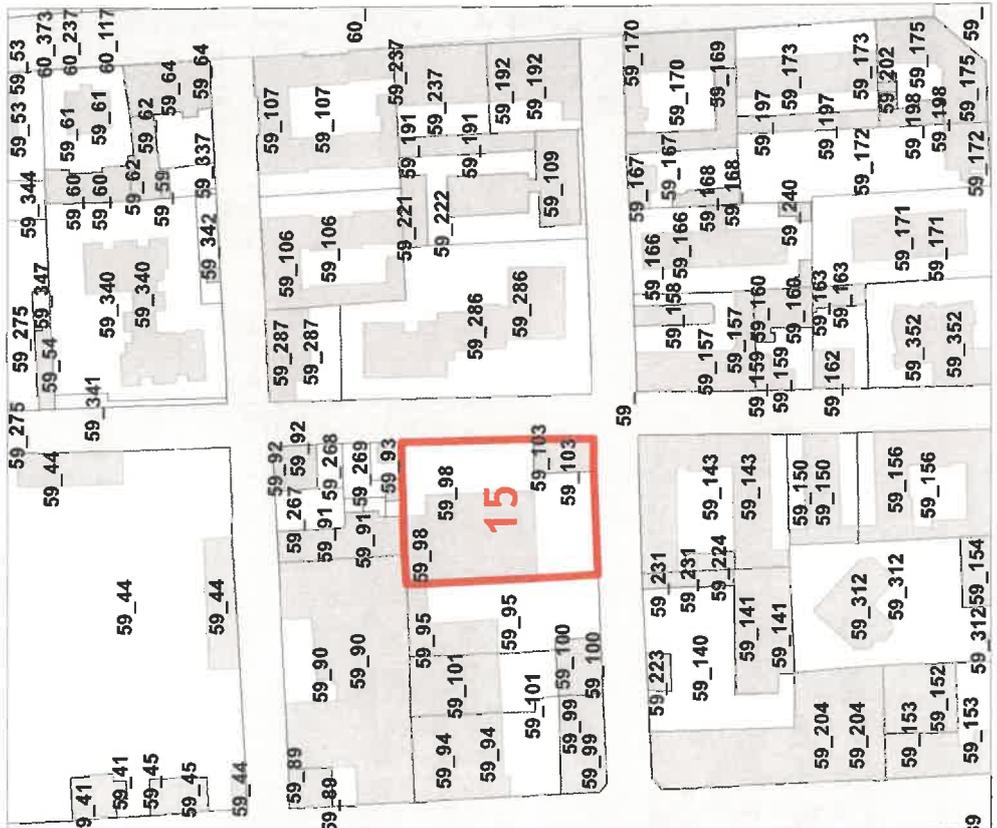


Individuazione PGT vigente scala 1:2000





# Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)

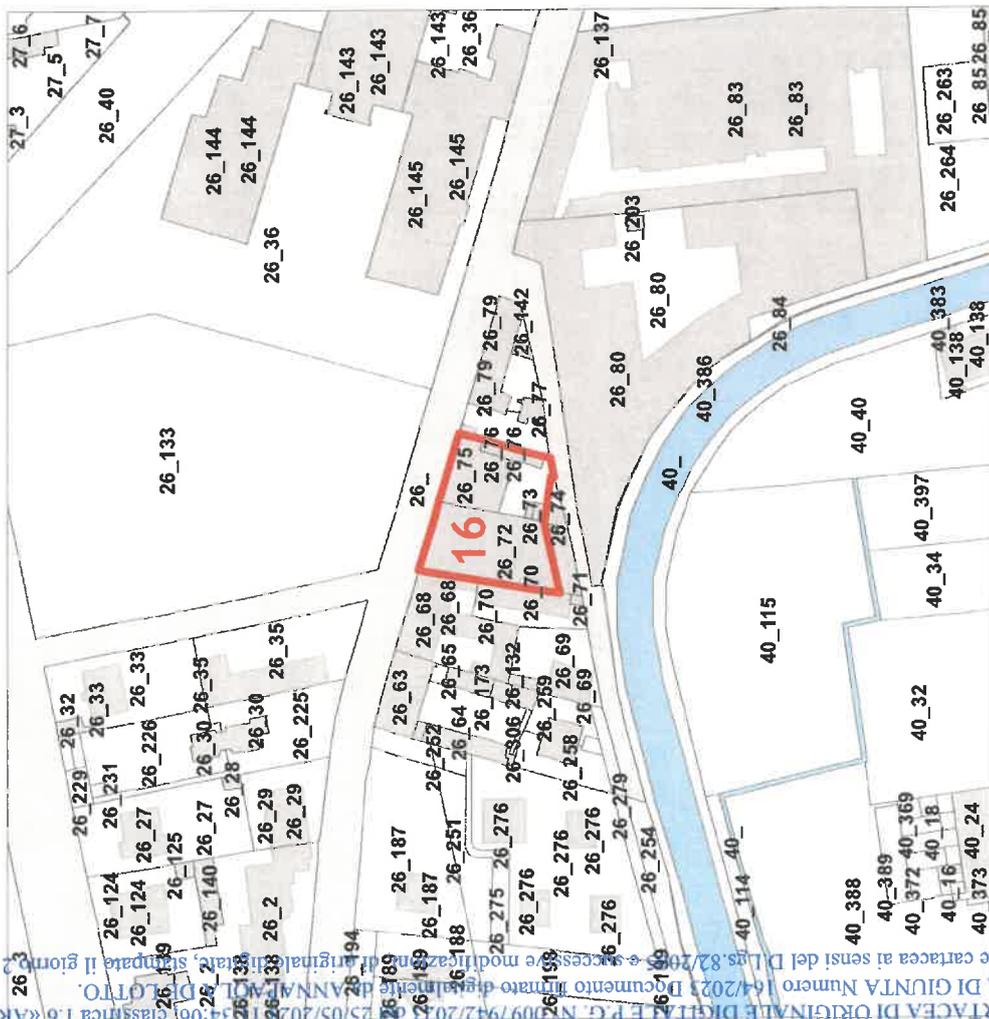


Individuazione catastale scala 1:2000

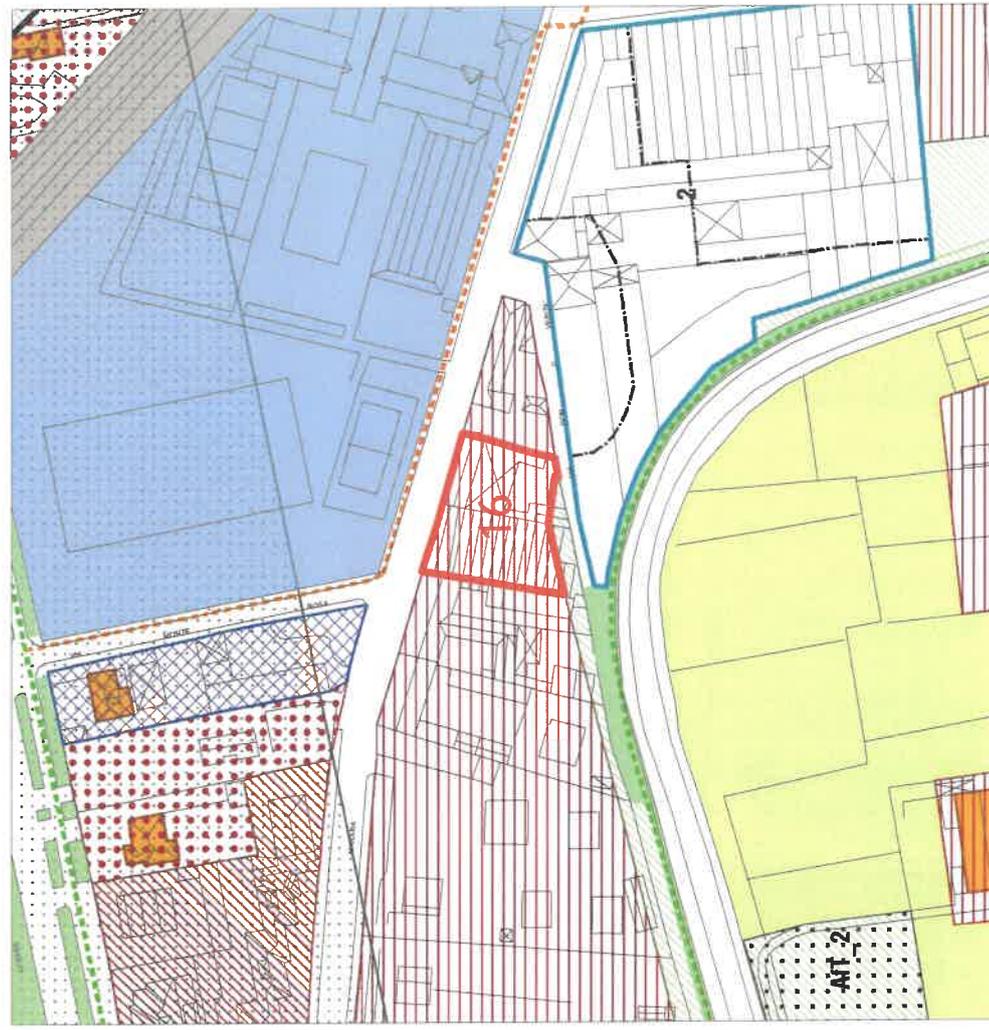


Individuazione PGT vigente scala 1:2000

### Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



Individuazione catastale scala 1:2000



Individuazione PGT vigente scala 1:2000





### Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



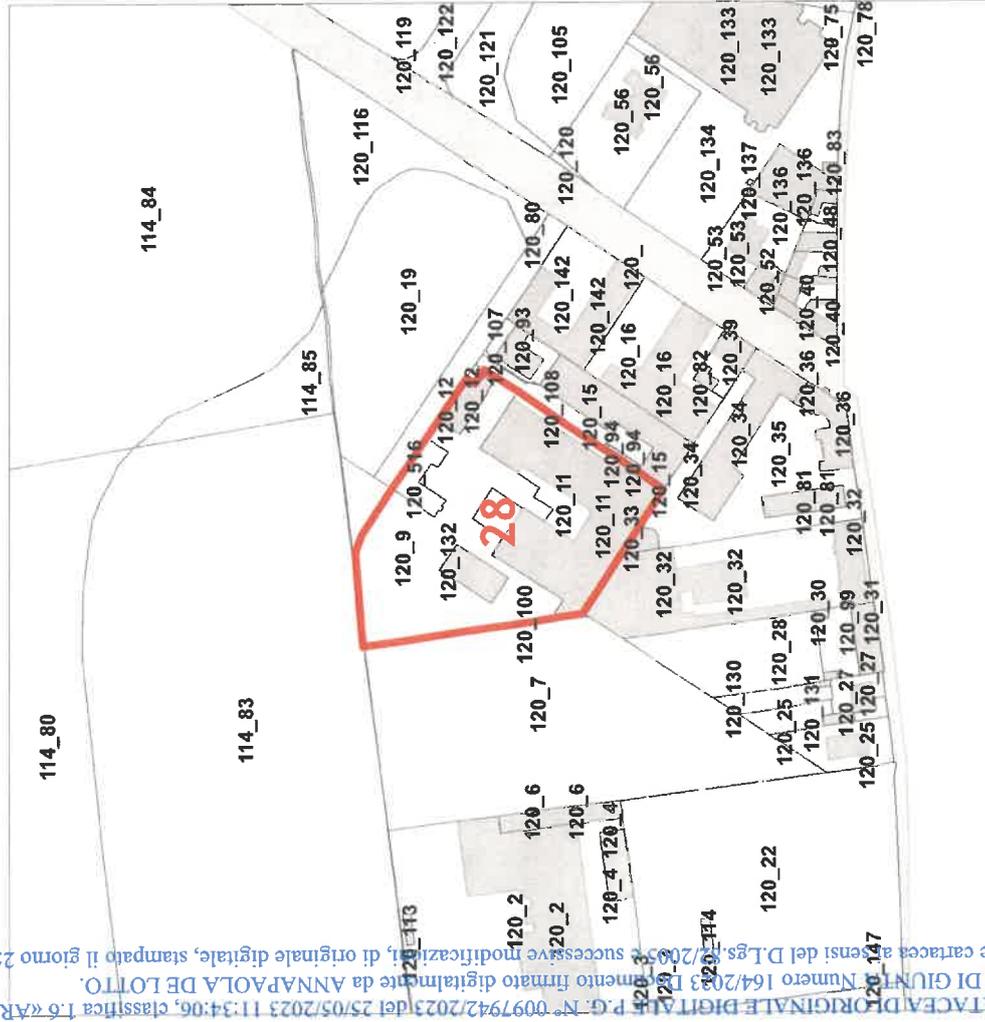
Individuazione catastale scala 1:2000



Individuazione PGT vigente scala 1:2000



# Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



Individuazione catastale scala 1:2000



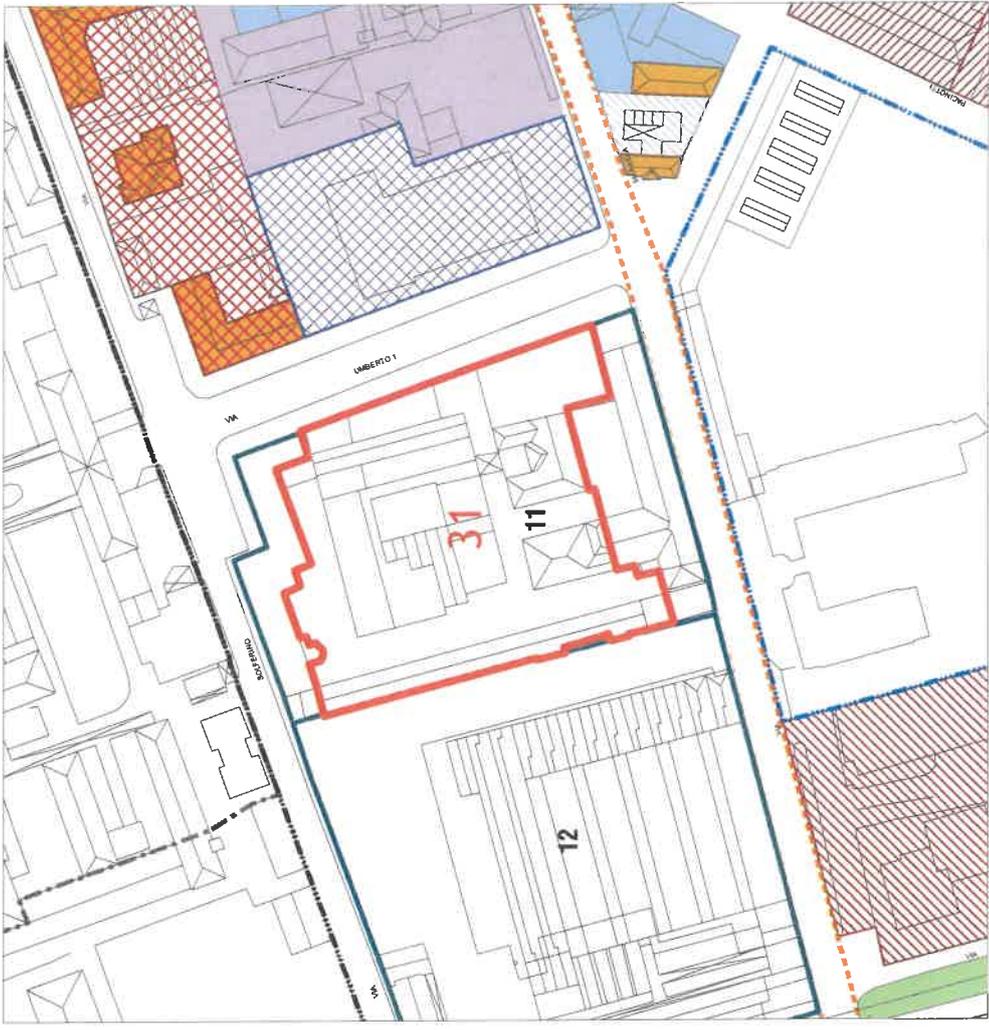
Individuazione PGT vigente scala 1:2000



### Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



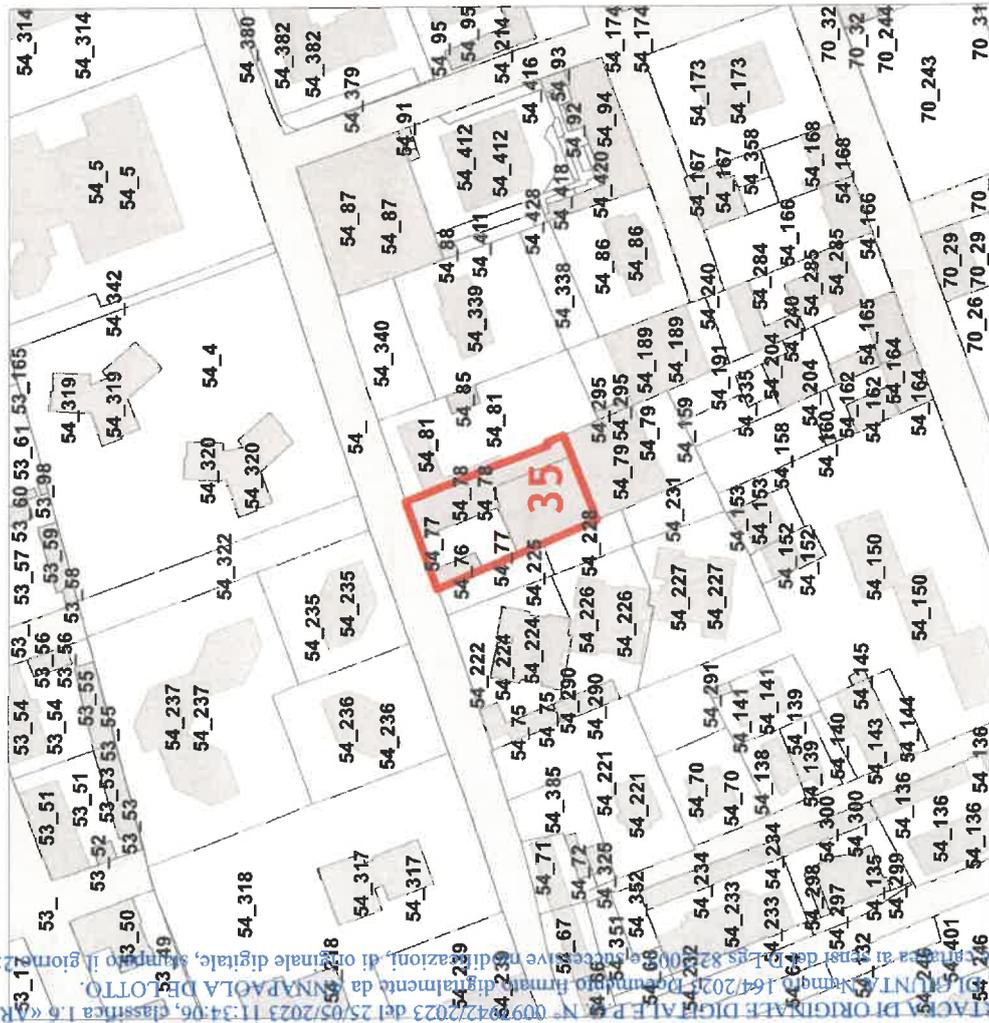
Individuazione catastale scala 1:2000



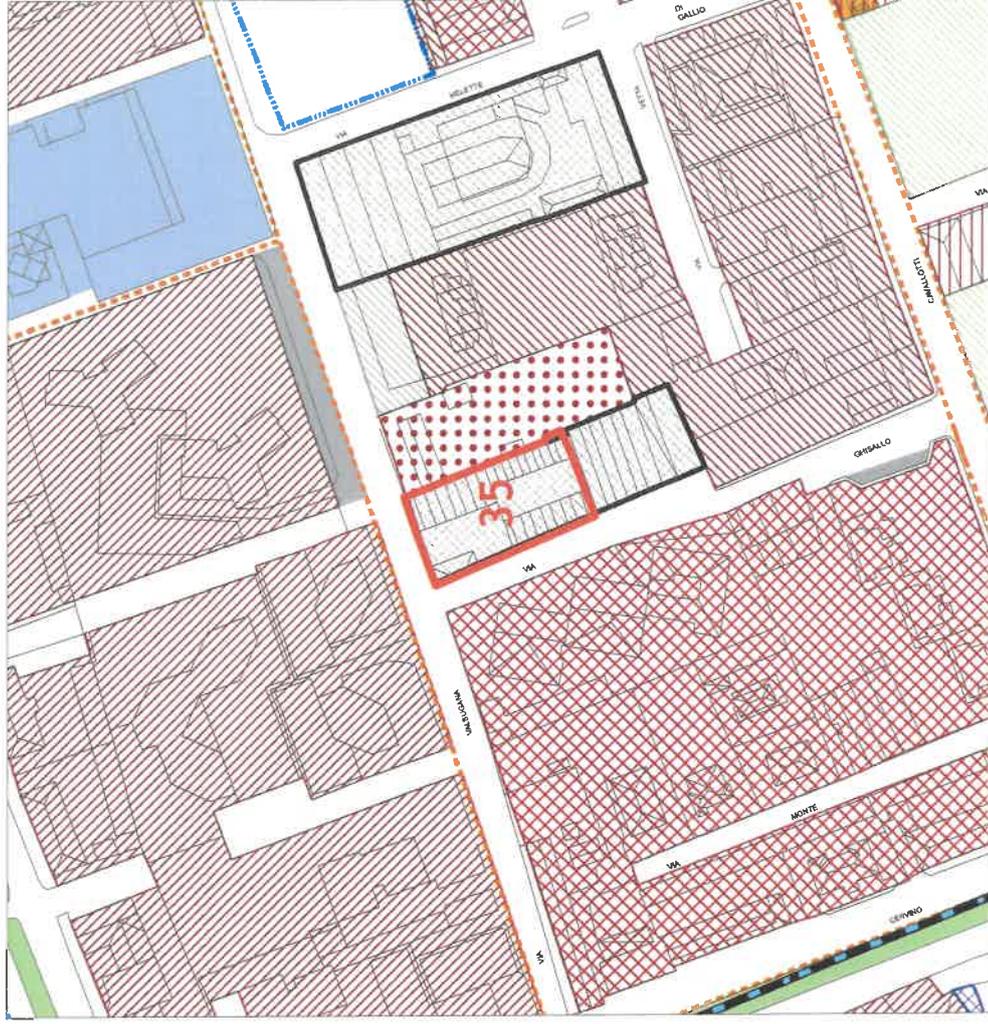
Individuazione PGT vigente scala 1:2000



# Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



Individuazione catastale scala 1:2000



Individuazione PGT vigente scala 1:2000

### Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



Individuazione catastale scala 1:2000



Individuazione PGT vigente scala 1:2000

# Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



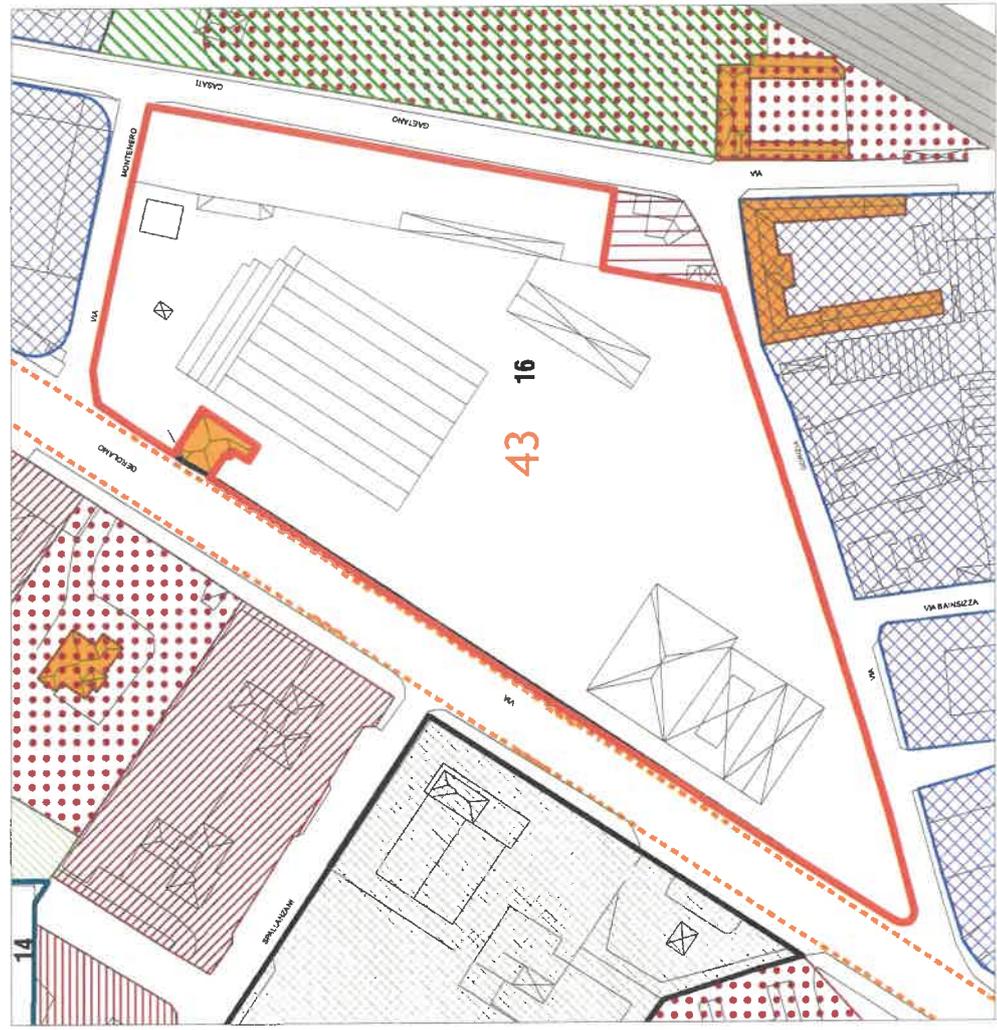
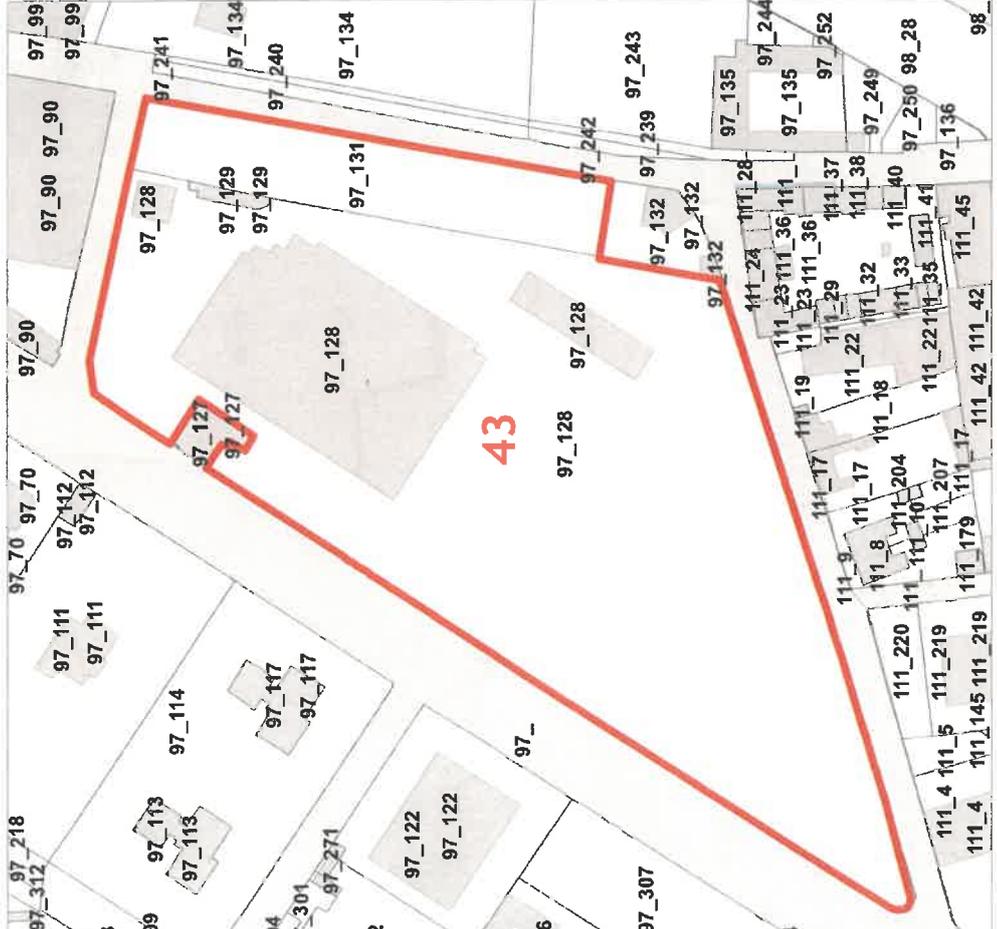
Individuazione catastale scala 1:2000



Individuazione PGT vigente scala 1:2000



**Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)**



Individuazione catastale scala 1:2000

Individuazione PGT vigente scala 1:2000

### Individuazione immobili patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis, L.R. n.12/2005 e s.m.i.)



Individuazione catastale scala 1:2500



Individuazione PGT vigente scala 1:2500



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 37 DEL 29/06/2023

La Presidente del Consiglio Comunale  
Cherubina Bertola

Il Segretario Generale  
Dott. Franco Andrea Barbera

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il giorno 11 LUG. 2023 ove rimarrà esposta per 15 gg. consecutivi (art.124 D.Lgs n.267/2000)

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Franco Andrea Barbera

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 gg. consecutivi, dal al

E' divenuta esecutiva in data per decorrenza dei termini per non aver riportato nei primi dieci giorni di pubblicazione denuncia di vizi di legittimità (art. 134 comma 3 D.Lgs 267/2000).

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Franco Andrea Barbera

