



INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ

Ai sensi dell'art.40-bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

Relazione Tecnica

***Responsabile del Settore
Pianificazione Urbanistica
(Arch. Alessandro Abeni)***

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*



Sommario

1. Inquadramento normativo	3
2. Azioni attuate dal Comune	4
3. Valutazione degli ambiti del territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5,6 e 10 dell'articolo 40bis.....	4
4. Valutazione circa la gradualità percentuale dell'incremento dei diritti edificatori da sottoporre al consiglio comunale.....	6
5. Valutazione del termine di presentazione delle richieste in esito al riconoscimento dell'interesse pubblico	7
Elenco Allegati	7



1. Inquadramento normativo

Come noto la Regione Lombardia con la L.R. n°12/2005, così come modificata dalla L.R. n°18/2019, all'art. 40-bis "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità", per le finalità di rigenerazione, prevede che i Comuni individuino gli immobili dismessi da oltre un anno di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, produttiva, direzionale, commerciale, etc.) che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale, precisando che i suddetti immobili non devono essere stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo (ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria) e non devono essere situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

Per gli immobili individuati, sono previsti incentivi sugli interventi edilizi ("in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quello sui requisiti igienico-sanitari") ed obblighi temporali per attivare i procedimenti di recupero come meglio precisato ai commi dal 4 all'11-bis, i cui contenuti si intendono qui integralmente richiamati.

L'individuazione degli immobili dismessi, mediante approvazione con deliberazione di Consiglio Comunale, dà facoltà ai Comuni, in caso di mancato rispetto dei termini, di ingiungere ai proprietari la demolizione degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili e, in caso di inerzia, di provvedere in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà.

È compito del Consiglio Comunale valutare la sussistenza del pubblico interesse all'applicazione della deroga urbanistica per il recupero degli edifici dismessi, in ossequio agli aspetti precitati, dando atto che l'esistenza e la consistenza di interesse pubblico dovrà essere adeguatamente e puntualmente motivata nella prescritta perizia asseverata giurata, e sarà comunque valutata caso per caso.



2. Azioni attuate dal Comune

La Giunta comunale con deliberazione n. 359 del 22/09/2021 ha avviato l'iter di coinvolgimento dei portatori di tale interesse che ha trovato conclusione e ha generato la presentazione di n. 5 istanze.

Alla luce dei criteri sanciti nella delibera precitata, il Consiglio comunale è chiamato ad esprimersi relativamente ai seguenti aspetti:

1. valutare gli ambiti del territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5,6 e 10 dell'articolo 40bis;
2. valutare la gradualità percentuale dell'incremento dei diritti edificatori da sottoporre al Consiglio comunale;
3. valutare un termine diverso di presentazione delle richieste in esito al riconoscimento dell'interesse pubblico;

3. Valutazione degli ambiti del territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5,6 e 10 dell'articolo 40bis.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 40-bis (periodi 6 e 7),

"[...] 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 [...]"

All'interno del territorio comunale, così come identificati dagli atti del vigente PGT, sono escluse dalla possibilità di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5,6 e 10 dell'art. 40 bis le seguenti aree:



1 – Sensibilità paesistica

Rispetto all'articolazione del territorio in classi di sensibilità paesistica elevata (4) e molto elevata (5), così come rappresentate nell'elaborato "PR03 – Classi di sensibilità paesistica" del Piano delle Regole del vigente PGT, sono da intendersi esclusi:

- i Nuclei storici (NTA art. 73) ed i Tessuti storici (NTA art. 80), limitatamente agli ambiti ricadenti in classe di sensibilità paesistica elevata (4) e molto elevata (5): questi ambiti includono il tessuto urbano di più antica formazione o, comunque, storico che deve essere salvaguardato nella sua integrità morfologico urbanistico-edilizia, ma soprattutto nella sua riconoscibilità, identità e memoria storica. In tal senso, tali ambiti possiedono una valenza paesaggistica eccezionale per il territorio comunale, poiché esito dell'azione di fattori ambientali ed antropici e delle loro interazioni, per cui è necessario preservarne la configurazione urbanistico-paesaggistica;
- le aree classificate dal PGT vigente in classe di sensibilità paesistica molto elevata (5), incluse le aree esterne al TUC: tali ambiti individuano aree del territorio comunale in cui, ai sensi della DGR n. 7/11045 del 08/11/2002, sono riconoscibili condizioni morfologico-strutturali, vedutistiche e simboliche che ne determinano un'oggettiva qualità paesaggistica e paesistica, che in relazione alle future trasformazioni urbane necessita di essere conservata e valorizzata.

2 – Ambito non urbanizzato del pgt

Per quel che riguarda l'Ambito non urbanizzato, così come individuato dal Piano delle Regole del vigente PGT, si intendono escluse anche le seguenti aree ad elevato valore paesaggistico:

- le Aree destinate all'agricoltura (NTA art. 84), al fine di salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche rurali e il ruolo identitario degli "Edifici isolati di valore storico e architettonico" ampiamente distribuiti in queste aree;



- le Aree di valore paesistico-ambientale (NTA art. 85), caratterizzato prevalentemente dalle aree collinari della città e da quei sistemi di naturalità in prossimità delle attività antropiche, al fine di salvaguardare aree oggettivamente di rilevante qualità paesaggistico-ambientale per il territorio comunale.

3- Beni di notevole interesse pubblico e paesaggistico

Sono, infine, escluse dall'applicazione dell'art. 40-bis le aree soggette a specifiche norme di tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. 42/2004), quali:

- gli immobili esistenti ricadenti all'interno di aree classificate come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004;
- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004;

Gli ambiti del territorio comunale ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5,6 e 10 dell'articolo 40-bis sono stati opportunamente identificati nell'elaborato cartografico Allegato A.

4. Valutazione circa la gradualità percentuale dell'incremento dei diritti edificatori da sottoporre al consiglio comunale.

L'art. 40bis ha conferito al Consiglio comunale la possibilità di attribuire un incremento di diritti edificatori in misura percentuale compresa tra il 10 % e il 25%. Tale prerogativa, in questa fase dell'azione disciplinata dal presente provvedimento, si ritiene possa essere esercitata come segue:

- un incremento del 10% dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, per gli interventi sugli immobili dismessi, utilizzabile nell'area stessa oppure da iscriversi nel registro dei diritti edificatori per i successivi utilizzi ammessi dal P.G.T.;



- un ulteriore incremento del 10 % sulla SLP esistente dei soli edifici di natura non produttiva, non utilizzabile sull'area che l'ha generato e da iscriversi nel registro dei diritti edificatori per i successivi utilizzi ammessi dal P.G.T., purché l'intervento di demolizione su tutti i fabbricati individuati quali dismessi con criticità avvenga entro un anno dalla data di approvazione della deliberazione consiliare di individuazione afferente ad ogni singola istanza;

Resta inteso che, in esito alla valutazione del Consiglio comunale, la fase attuativa sarà disciplinata dalle norme vigenti del PGT, sorrette in particolare dall'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole ovvero:

1. L'intervento sarà assoggettato a P.A., a PdCC , a PdC o atto equivalente, in funzione della SLP esistente;
2. Dovranno essere garantiti gli standard urbanistici anche per la parte eccedente le previsioni di PGT e oggetto di premialità.

5. Valutazione del termine di presentazione delle richieste in esito al riconoscimento dell'interesse pubblico

Si ritiene che le richieste ai sensi della norma in esame, debbano essere presentate entro 3 anni dall'efficacia della deliberazione assunta.

Elenco Allegati

Allegato A – Individuazione ambiti esclusi dall'applicazione art. 40 bis L.R. 12/2005