



Settore Governo del Territorio
Servizio Urbanistica, Pianificazione territoriale

**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 edilizia 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	BO	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.