



CITTÀ DI PARABIAGO

Città metropolitana di Milano

CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 26

Del 30-05-2022

Classificazione:

Categoria 01

Classe 06

Fascicolo 11

OGGETTO: Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'articolo 40-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione ordinaria di prima convocazione

Seduta pubblica

L'anno 2022 il giorno 30 del mese di Maggio, alle ore 20:15, in Parabiago, nella sede comunale, si è riunito il Consiglio comunale come da avvisi scritti consegnati al domicilio dei consiglieri a mezzo della posta elettronica. La convocazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio a norma di legge.

I consiglieri assegnati ed in carica sono:

Componente	P.	A.G.	A.I.	Componente	P.	A.G.	A.I.
CUCCHI RAFFAELE	X			SCALVINI DIEGO	X		
ZERBINI STEFANIA	X			RE VALENTINA	X		
BONGINI MANUEL	X			MEZZENA ROBERTO	X		
RAIMONDI BRUNO MIGUEL	X			SCOCOZZA LUCA		X	
SLAVAZZA MARIA ENRICA	X			POLITO GIULIANO	X		
RAIMONDI CARLO	X			NEBULONI ADRIANA	X		
VENTURINI ORNELLA		X		NEBULONI GIORGIO	X		
GHIANI ALESSANDRA	X			RANCILIO GIULIANO	X		
MORGESE ROBERTO DANTE	X						

PRESENTI: N. 15

ASSENTI: N. 2

Partecipa con le funzioni di legge, il Segretario Generale, dr.ssa Pierluisa Vimercati.

La sig.ra Adriana Nebuloni assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, invita i consiglieri a trattare l'argomento indicato in oggetto.

COMUNE DI PARABIAGO

CONSIGLIO COMUNALE DEL GIORNO 30.5.2022. - ORE 20.15
ARGOMENTO N. PRODC 28/2022

DELIBERAZIONE N. 26

OGGETTO: Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'articolo 40-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12

Consiglieri presenti in aula n. 15, nominativamente indicati nel frontespizio del presente verbale, su 21 assegnati e in carica.

Risultano, altresì, presenti gli assessori esterni, signori: Luca Ferrario, Elisa Lonati, Barbara Benedettelli, Dario Quietì, Mario Almici.

Il Presidente cede la parola al Sindaco per una breve illustrazione. Seguono gli interventi del consigliere Rancilio e le repliche del Sindaco, come integralmente riportato nel verbale di discussione che, una volta trascritto, costituirà parte integrante e sostanziale della presente.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Parabiago è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera di Consiglio Comunale n.80 del 25.11.2020, ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i. e che il suddetto PGT è efficace dal 27/01/2021, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L. N.4);
- in data 26/11/2019 è stata approvata la Legge Regionale n.18 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente, apportando numerose modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio). L'art. 4 c.1 della suddetta legge ha introdotto l'art.40 bis nella L.R. n.12/05 (disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità) ed ha previsto che i comuni individuano con deliberazione consiliare, da rinnovare annualmente e anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre un anno, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio;

- si è ritenuto di attivare un ampio e costruttivo confronto con i cittadini e tutte le categorie interessate al fine di procedere ad eseguire tutte le misure necessarie per recuperare e riqualificare parti del nostro tessuto urbano compromesse ed evitare situazioni di pericolo e di degrado urbano; Si è provveduto conseguentemente ad avvisare che chiunque avesse avuto interesse, avrebbe potuto segnalare entro il 30 giugno 2020 gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi, 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. Detto avviso è stato pubblicato all'albo pretorio in data 11/05/2020 e sul sito internet del Comune;
- è stato ritenuto necessario attendere all'adozione dell'atto deliberativo previsto in relazione alla situazione di emergenza covid, nonché alle questioni di legittimità costituzionale sollevate; con ordinanze n. 371-372-373 del 10 febbraio 2021, il TAR Milano ha ritenuto non manifestamente infondate le questioni di legittimità costituzionale, sollevate dal Comune di Milano, dell'art. 40-bis della L.R. Lombardia n. 12/2005, introdotto dalla L.R. n. 18/2019 (c.d. Legge sulla rigenerazione urbana) e volto a disciplinare il recupero del patrimonio immobiliare dismesso;
- con sentenza n. 202/2021 del 28 ottobre 2021, la Corte Costituzionale ha infatti dichiarato l'illegittimità costituzionale della disciplina regionale degli immobili "dismessi" nella versione originaria, ossia l'art. 40-bis della L.R. 12/2005 (in seguito novellato con L.R. 11/2021 del 24 giugno 2021 che ha in parte esteso il ruolo dei Comuni rispetto a quanto inizialmente previsto dall'originaria formulazione). È stato dichiarato incostituzionale anche il comma 11-quinquies del nuovo art. 40-bis, ove era stato previsto che alle richieste di piano attuativo o di titolo edilizio presentate prima della data in vigore di questa modifica normativa continuasse ad applicarsi la versione originaria dell'art. 40-bis;
- il termine del 31 dicembre 2021, per la deliberazione del Consiglio Comunale di individuazione degli immobili dismessi è evidentemente non perentorio ma ordinatorio (tant'è vero che la deliberazione può essere sempre aggiornata secondo lo stesso disposto del comma 1 dell'art. 40 bis della Lr 12/2005);
- la deliberazione può essere sempre aggiornata, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione delle perizie asseverate giurate da parte dei privati, e che la lista può essere quindi integrata per iniziativa dei proprietari privati che intendono, per i propri immobili abbandonati, avvalersi degli incentivi per il recupero secondo il disposto dell'art. 40 bis della Lr 12/2005;
- le disposizioni non si applicano in ogni caso agli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale e agli interventi che determinano il consumo di suolo;
- i comuni, prima della deliberazione, notificano ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento;

- l'Amministrazione, sulla scorta di quanto determinato dal PGT nonché dagli atti e provvedimenti ordinatori emessi, ha provveduto ad una prima individuazione degli immobili dismessi (con i conseguenti previsti atti di notifica), valutando inoltre una specifica richiesta di inserimento: in un solo caso la proprietà (nota prot. 8516 del 17/03/2022) ha tuttavia presentato documentazione per dimostrare l'assenza dei presupposti per l'inserimento;
- secondo il disposto dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005, la richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3 bis, della presente legge devono essere presentate entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale;
- i comuni possono prevedere un termine di presentazione anche diverso da quello di cui al precedente periodo, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta;
- la deliberazione attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del successivo perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 12/2005;
- gli interventi sugli immobili usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, determinato dal consiglio comunale nella deliberazione, in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento;
- per i medesimi interventi, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata, i comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso.
- nel caso in cui il proprietario non provveda entro il termine indicato, non può più accedere ai benefici e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici; decorso il termine senza presentazione delle richieste o dei titoli, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori. Decorso infruttuosamente il termine, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta, in caso di demolizione, la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico;

- tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili possono essere 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; per tali deroghe occorrerà tuttavia acquisire apposito permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art.40 della L.R. 12/2005 o presentare segnalazione certificata di inizio attività secondo quanto disposto dall'art.33 comma 1 lettera d) della stessa LR.12/2005, previa apposita deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale;
- le disposizioni in oggetto non si applicano in ogni caso:
 - a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;
 - b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
- si può valutare favorevolmente l'ipotesi di assegnare un termine pari a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta solo e soltanto per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa/permesso convenzionato mentre si ritiene di confermare il termine di tre anni per gli immobili posti all'interno del tessuto di impianto tradizionale; la situazione complessivamente venutasi a creare ha di fatto determinato un blocco delle attività insediative, con il conseguente riverberarsi del relativo impatto su differenti fronti, di fatto mortificando le potenzialità degli strumenti urbanistici di pianificazione generale mediante la pianificazione attuativa e di conformazione del territorio vigenti ;
- è evidente la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili individuati, anche ai fini del successivo perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40 della Lr 12/2005: le iniziative intraprese con il presente provvedimento consiliare sono preordinate a porre rimedio alla situazione di criticità descritta dalla norma di legge, concorrendo in maniera significativa ad azioni di rigenerazione urbana;
- si ritiene equo determinare l'incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, determinato dal consiglio comunale nella deliberazione, in misura percentuale del 20 per cento anche in relazione a quanto disposto dal secondo periodo del comma 5 dello stesso art.40-bis (*...successivamente al termine di cui al primo periodo del comma 1, in mancanza della determinazione della percentuale di incremento dei diritti edificatori, di cui al precedente periodo, e fintanto che non venga assunta dal consiglio comunale, si applica un incremento nella misura del 20 per cento*);
- per i medesimi interventi si ritiene necessario richiedere, limitatamente agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso convenzionato, la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo quanto previsto dall'art. 40 del Piano dei Servizi del PGT vigente, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, anche per la quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammessi; inoltre il comune potrà sempre rimodulare in aumento il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati (rif. art. 43 comma 2 quater, secondo periodo, della L.R. 12/05);

Ritenuto di individuare quale patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi all'art.40 della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i. gli immobili e le loro pertinenze individuati nelle schede predisposte dall'ufficio tecnico Comunale e allegate quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (All.A);

Visto il parere della Commissione Congiunta LL.PP.–Urbanistica ed Ambiente espresso nella seduta del 17/05/2022;

Visto lo Statuto comunale;

Visti inoltre:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 40-bis della L. R. 11/03/2005, n. 12;
- l'art. 42, comma 2, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL sulla presente proposta di deliberazione, il dirigente del Settore Tecnico ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della stessa, che si allega alla presente;
- non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

Con n. 11 voti favorevoli, n. 4 astenuti (Ghiani, G. Nebuloni, Rancilio, Morgese), resi per alzata di mano, presenti n. 15 consiglieri;

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di individuare quale patrimonio edilizio dismesso con criticità - ai sensi all'art. 40-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i. - gli immobili e le loro pertinenze individuati schede predisposte dall'ufficio tecnico comunale e allegate quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (All.A). Contestualmente si riconosce per tali ambiti la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili individuati anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40 della LR 12/2005;
- 3) di dare atto che l'aggiornamento dell'individuazione degli immobili in oggetto potrà sempre avvenire, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione delle perizie asseverate giurate da parte dei privati. Gli eventuali aggiornamenti dovranno comunque fare riferimento agli immobili che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più degli aspetti previsti;

- 4) di dare atto che per gli immobili individuati nell'allegate schede, parte integrante della presente deliberazione, si applicano le disposizioni previste dall'art.40 bis della Legge regionale n. 12/2005 secondo le modalità di seguito definite:
- a) è assegnato ai proprietari un termine pari a tre anni dall'efficacia della deliberazione assunta per gli immobili posti all'interno del tessuto di impianto tradizionale (comma 4);
 - b) è assegnato ai proprietari un termine pari a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa/permesso convenzionato (comma 4);
 - c) l'incremento dei diritti edificatori è previsto in misura percentuale 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 esistente (comma 5), fatto salvo quanto poi ulteriormente disposto dalla stessa LR 12/2005;
 - d) limitatamente agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso convenzionato, dovrà essere prevista la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo quanto previsto dall'art. 40 del Piano dei Servizi del PGT vigente, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, anche per la quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammessi (comma 5);
 - e) il comune potrà sempre rimodulare in aumento il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati (rif. art. 43 comma 2 quater, secondo periodo, della L.R. 12/05)
- 5) di dare mandato agli uffici competenti di adottare gli atti necessari e conseguenti, ivi compresa la comunicazione del provvedimento stesso ai proprietari degli immobili in oggetto;
- 6) Di disporre la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale;
- 7) Di dare atto infine che il presente provvedimento non comporta spesa né diminuzione di entrata.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 11 voti favorevoli, n. 4 astenuti (Ghiani, G. Nebuloni, Rancilio, Morgese), resi per alzata di mano, presenti n. 15 consiglieri,

dichiara la presente deliberazione, in relazione all'urgenza di provvedere, immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, IV comma, del Decreto Legislativo 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 30-05-2022

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termine di legge da:

IL PRESIDENTE
(Adriana Nebuloni)

IL SEGRETARIO GENERALE
(dr.ssa Pierluisa Vimercati)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio on line di questo Comune il 09-06-2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
(dr.ssa Pierluisa Vimercati)

Il sottoscritto Segretario Generale

A T T E S T A

- Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
(dr.ssa Pierluisa Vimercati)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e norme collegate