

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. 401/2025

Aggiornamento dell'elenco degli immobili individuati come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

23 maggio 2025



PREMESSE

Con **deliberazione n. 108 del 21/12/2021**, il Consiglio Comunale ha assunto le proprie determinazioni in ordine all'applicazione della disciplina di cui all'**art. 40 bis** della Legge Regionale n. 12/2005, compresa l'individuazione degli immobili che rientrano nel "patrimonio edilizio dismesso con criticità".

Il Consiglio Comunale ha, inoltre, dato atto che per gli immobili non individuati nella 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 semestrale.**

Con **deliberazione n. 77 del 29/09/2022**, il Consiglio Comunale ha effettuato il primo aggiornamento dell'elenco degli immobili individuati come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005.

Con **deliberazione n. 51 del 27/07/2023**, il Consiglio Comunale ha effettuato il secondo aggiornamento dell'elenco degli immobili individuati come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005.

Con **deliberazione n. 40 del 13/06/2024**, il Consiglio Comunale ha effettuato il terzo aggiornamento dell'elenco degli immobili individuati come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della LR n. 12/2005.

PRESUPPOSTI PER L'INDIVIDUAZIONE

Nella deliberazione n. 108 del 21/12/2021 è stato specificato quanto previsto dall'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 rispetto ai presupposti da verificare come di seguito riportato:

- **dismissione da almeno un anno** alla data di entrata in vigore della LR n. 11/2021, ovvero l'immobile risulti già dismesso antecedentemente alla data del 26/06/2020;
- **presenza di una o più criticità** relative 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 escluse le aree inedificate**.

PRESUPPOSTI PER L'INDIVIDUAZIONE

Sono esclusi immobili già oggetto di opere di recupero avviate o in corso, oggetto di convenzionamenti efficaci e oggetto di pianificazioni attuative adottate o approvate, ad eccezione degli immobili per i quali siano state avviate opere di bonifica, di "strip out" e di demolizione connesse ad interventi il cui progetto operativo è già stato approvato.

Per poter procedere all'applicazione delle disposizioni regionali l'immobile deve **risultare dismesso interamente o comunque per parti strutturalmente autonome (cielo-terra)**, in quanto da ricondursi alla definizione di edificio, anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 40 bis.

TEMPISTICHE

Per gli edifici individuati con le deliberazioni n. 108/21 e 77/22 i termini per la presentazione delle proposte di intervento sono di **24 mesi** dall' efficacia della delibera di individuazione degli stessi pertanto:

- per i 115 immobili individuati nella delibera 108 del 21/12/2021 il termine è il 22/12/2023;
- per i 7 immobili individuati nella delibera 77 del 29/09/2022 il termine è il 30/09/2024;
- per i 16 immobili individuati nella delibera 51 del 27/07/2023 il termine è il 28/07/2025;
- per i 5 immobili individuati nella delibera 40 del 13/06/2024 il termine è di 14/06/2026

Dopo tale termine gli edifici perdono la possibilità di applicare gli incentivi volumetrici del 10 % e del 5% (per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento) e le deroghe alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze. Disciplina in ogni caso applicabile solo negli ambiti non esclusi dalla delibera 108/21.

Il comune dovrà invitare la proprietà 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.

Oltre tale termine 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. Superato questo termine il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese anche tale termine.

PROPOSTE DI INTERVENTI PRESENTATI

Rispetto ai 143 immobili finora individuati nelle precedenti Delibere di CC risultano attualmente presentate 125 proposte di intervento di cui:

- 21 CON PROCEDIMENTI DI RIGENERAZIONE CONCLUSA
- 67 CON PROCEDIMENTI DI RIGENERAZIONE IN CORSO
- 18 SCIA PER SOLE DEMOLIZIONI
- 19 PARERI PRELIMINARI

SEGNALAZIONI PERVENUTE CON ESITO POSITIVO

Rispetto alle segnalazioni pervenute, di seguito si riportano gli immobili che, a seguito di istruttoria tecnica, sono risultati possedere i presupposti relativi alla dismissione e alle criticità:

- Santa Sofia 13
- Tirso 1
- Liguria 45

SEGNALAZIONI PERVENUTE CON ESITO POSITIVO

Per i nuovi immobili oggetto della presente proposta di delibera i termini per la presentazione di proposte di intervento decorreranno dall'efficacia della delibera stessa.

I **3** immobili segnalati risultano:

- dismessi antecedentemente alla data del 26/06/2020;
- possedere una o più criticità relative ai seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale;
- destinati ad attività produttive (1), ex noviziato (1) e residenziale (1).

LOCALIZZAZIONE SEGNALAZIONI IN MUNICIPI

I 3 immobili segnalati sono localizzati:

MUNICIPIO 1 (tot. 1)

▪ Santa Sofia 13	Ex noviziato	430 mq
------------------	--------------	--------

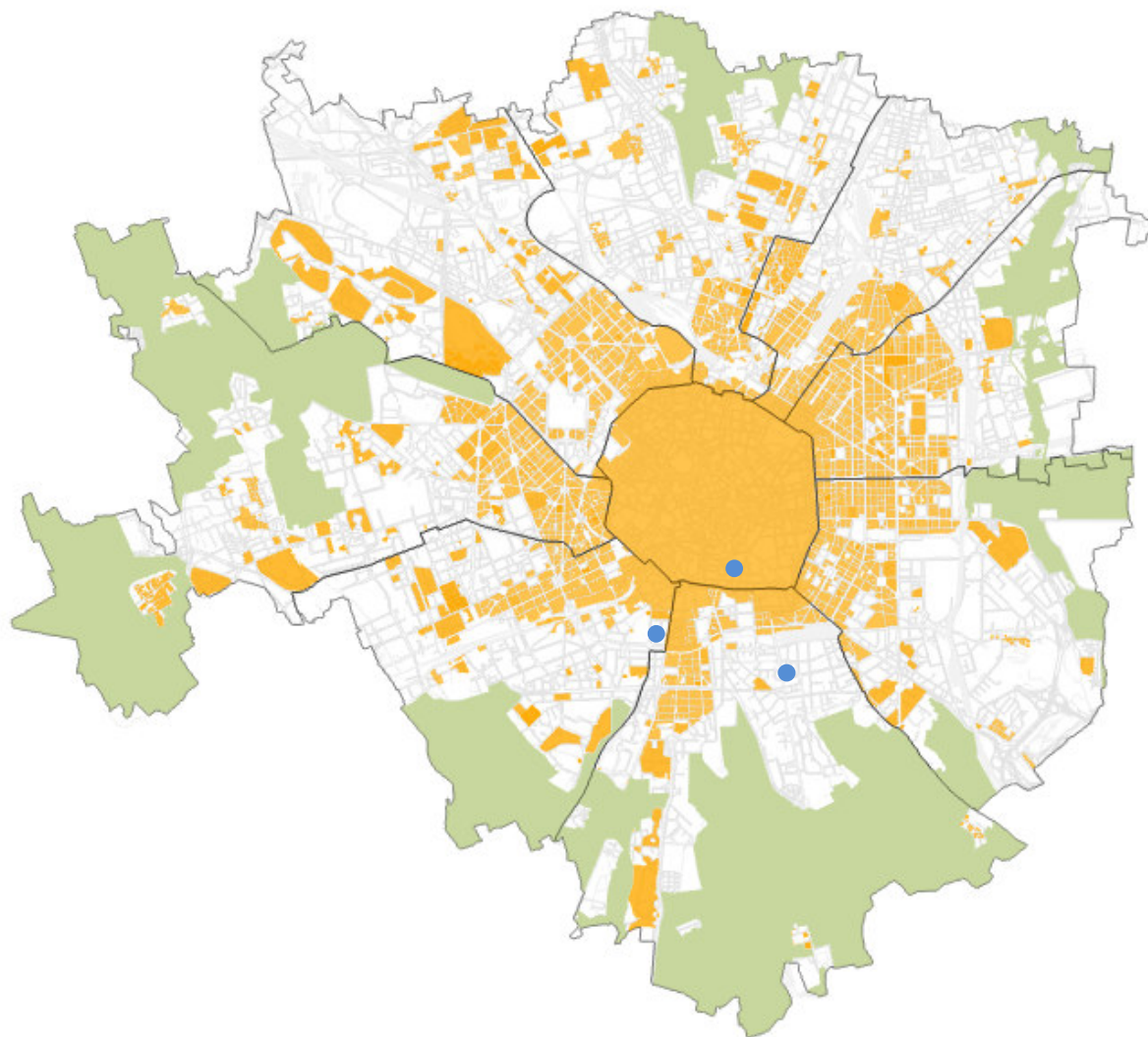
MUNICIPIO 5 (tot. 1)

▪ Tirso 1	Residenziale	988 mq
-----------	--------------	--------

MUNICIPIO 6 (tot. 1)

▪ Liguria 45	Complesso ex artigianale	498 mq
--------------	--------------------------	--------

MAPPATURA DELLE SEGNALAZIONI



2 edifici in ambiti CON incentivi
1 edificio in ambiti SENZA incentivi

Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità

- Immobile idoneo o idoneo in parte

Ambiti ai quali non si applicano incrementi e deroghe

- Nuclei di antica formazione
Tessuti urbani compatti a cortina
Tessuti urbani della città giardino
Tipologia rurale
Insiemi urbani unitari
Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale
- Ambiti del corso del fiume Lambro, del Parco Nord Milano e del Parco Agricolo Sud Milano

SANTA SOFIA 13

Immobile dismesso dal 2017 con criticità di carattere strutturale che compromettono l'immobile.

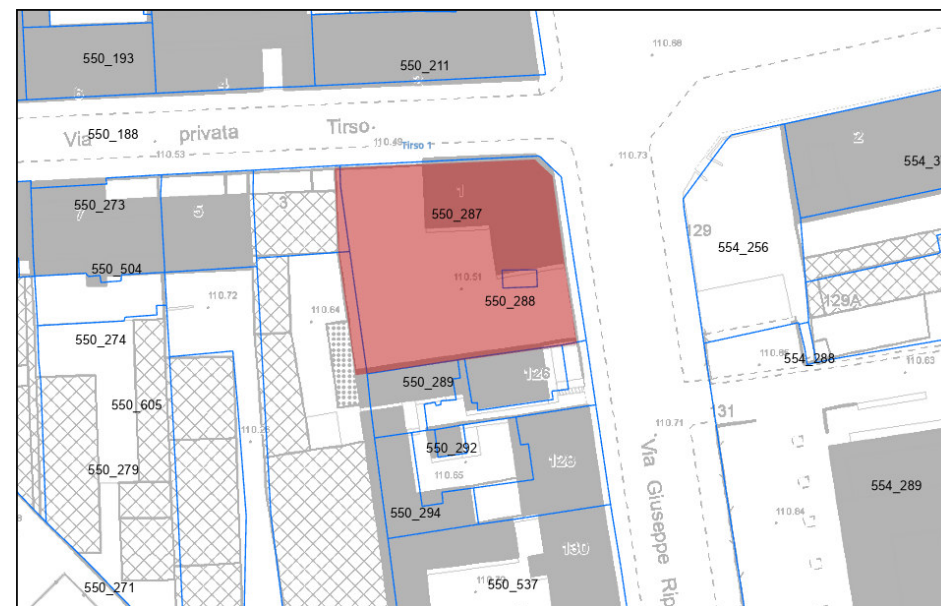
Proprietà Congregazione Suore di carità
Data 30/09/2024
segnalazione/integrazione
PG 0498639/2024
Indirizzo via Santa Sofia 13
Municipio 1
Ex_Mappale/i 476_4 sub.705
Descrizione Ex noviziato



TIRSO 1

Immobile dismesso dal 2005 con problemi di obsolescenza impiantistica e strutturale.

Proprietà DITE sas
Data 23/12/2024
segnalazione/integrazione
PG 0682083/2024
Indirizzo via Tirso 1
Municipio 5
Fg_Mappale/i 550_287,288
Descrizione Residenza



LIGURIA 45

Immobile dismesso dal 2000 con criticità di carattere strutturale che compromettono l'immobile.

Proprietà MAGABRI SRL
Data 16/12/2024
segnalazione/integrazione
PG 0666484/2024
Indirizzo Viale Liguria 45
Municipio 6
Es. Mappale/i 521_249, 347
Descrizione Complesso ex artigianale

