



COMUNE DI COMO
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. **53** di Registro

SEDUTA PUBBLICA DI 1^ CONVOCAZIONE DEL 20 DICEMBRE 2021 svoltasi in forma telematica ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio comunale n. 30 del 12/11/2020.

PRESIDENTE: DOTT.SSA ANNA VERONELLI

SEGRETARIO GENERALE AVV. GIUSEPPE LOCANDRO

Sono presenti al momento della 1^ votazione:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
DOTT. MARIO LANDRISCINA - SINDACO	si			=	=
AJANI GIAMPIERO	si		MANTOVANI ADA	si	
ALEOTTI FABIO	si		MARTINELLI PAOLO		si
ANZALDO FULVIO	si		MASPERO ELENA	si	
BIONDI LUCA		si	MINGHETTI BARBARA	si	
BORGHI CLAUDIO	si		MOLTENI ALESSANDRO	si	
BRENNA FRANCESCO		si	NESSI VITTORIO	si	
CANOVA ELENA	si		NOSEDA IVAN	si	
CANTALUPPI LORENZO	si		PATERA ANTONELLA	si	
CENETIEMPO ENRICO	si		RAPINESE ALESSANDRO	si	
DE SANTIS SERGIO	si		ROVI GUIDO	si	
DEL PRETE SABRINA	si		TORRESANI PIERANGELA	si	
FANETTI STEFANO	si		TRAGLIO MAURIZIO	si	
FERRETTI MATTEO	si		TUFANO ANTONIO	si	
GERVASONI DAVIDE	si		VALERI ANDREA	si	
GORLA MARIO	si		VERONELLI ANNA	si	
GUARISCO GABRIELE	si		TOTALE	30	3
LISSI PATRIZIA	si			=	=

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DISMESSI AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 E S.M.I.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Como è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 20/12/2012, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2013, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 51 - Serie Avvisi e Concorsi in data 18/12/2013;
- il Consiglio Comunale, con Deliberazioni n. 26 del 3 marzo 2016 e n. 64 dell'11 luglio 2016, ha rispettivamente adottato e approvato la Variante al Piano di Governo del Territorio – Piano dei Servizi e Piano delle Regole – ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 42 - Serie Avvisi e Concorsi del 19/10/2016;

Richiamato quanto previsto dall'art. 40 bis della legge regionale 12/2005, *“Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità”*, introdotto dalla legge regionale n.18 /2019 avente ad oggetto *“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”* successivamente modificato con Legge regionale 24 giugno 2021, n. 11 avente ad oggetto *“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)”*;

Dato atto che il citato articolo, al comma 1, dispone che i Comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano, entro il 31 dicembre 2021, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che, alla data di entrata in vigore della 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)”*, da almeno un anno risultano dismessi e causano 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;

Considerato inoltre che, secondo le medesime disposizioni normative, ove ricorrano i presupposti di cui al precedente punto, in detta deliberazione i Comuni includono gli immobili già individuati come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici;

Dato atto che:

- in data 8 agosto 2020 il Comune di Como ha avviato il procedimento di individuazione degli immobili dismessi ai sensi del citato art. 40 bis della Legge Regionale n.12/2005 e ha pubblicato il relativo avviso al fine di consentire a chiunque interessato di presentare eventuali segnalazioni debitamente motivate e documentate da parte della proprietà o del legale rappresentante, riguardanti gli immobili aventi i presupposti di cui al comma 1 dell'art. 40 bis della Legge regionale n. 12/2005 introdotto dalla Legge regionale n.18 /2019;
- in relazione a quanto sopra sono pervenute complessivamente 25 segnalazioni riguardanti 23 immobili che, in alcuni casi, risultano corrispondenti a quelli già individuati dal vigente PGT quali immobili ricadenti in "*area a rischio di compromissione e degrado*" di cui all'art. 51 delle vigenti Disposizioni Attuative;
- oltre agli immobili di cui alle segnalazioni ricevute, sono stati individuati ulteriori immobili per i quali sussistono i presupposti di cui al comma 1 dell'art. 40 bis della Legge Regionale n.12/2005, riconsiderati in seguito alle sopravvenute modifiche normative richiamate;
- secondo quanto disposto al comma 2 dell'art. 40 bis, sono state notificate ai proprietari le ragioni dell'individuazione, al fine di consentire la presentazione di eventuali osservazioni in merito;

Considerato che:

- a seguito dell'adozione della Deliberazione della Giunta di Regione Lombardia n. XI/4541 del 19/04/2021, relativa alle proposte di modifica dell'articolo 40 bis citato, è risultato opportuno sospendere il procedimento di approvazione della proposta di Delibera da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, stabilendo di rinviare la tematica al perfezionamento della revisione normativa regionale, poi avvenuto con legge regionale 24 giugno 2021, n. 11;
- le modifiche normative, introdotte con la 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)*", sono risultate compatibili in ordine alle modalità d'acquisizione delle segnalazioni pervenute, che sono state riesaminate ai fini dell'individuazione degli immobili in oggetto, riconsiderando i presupposti e le modalità di utilizzo dei diritti edificatori secondo le facoltà riconosciute dalla sopravvenuta modifica normativa;

Dato atto che per gli immobili individuati nell'allegato fascicolo, 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, evidenziando che:

- la presente deliberazione attesta 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;
- gli interventi sugli immobili individuati usufruiscono di un incremento percentuale, specificato nelle relative schede, dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili in oggetto, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o dovute ai sensi della pianificazione territoriale straordinaria, il Comune può richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente all'incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso ;
- è riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana 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;
- tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui alla presente deliberazione 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;

Richiamato quanto sopra evidenziato, con specifico riferimento al secondo punto relativamente all'incremento dei diritti edificatori previsto dal comma 5 dell'art. 40 bis della l.r. 12/05, si ritiene che per gli immobili dismessi di impianto storico per i quali sono previsti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, non ricorrano i presupposti per poter usufruire di tale incremento, al fine di preservarne i caratteri tipologici e di storicità;

Visto l'art. 39, comma 1, del D.Lgs. n. 33/2013 secondo cui il presente provvedimento è soggetto a trasparenza;

Visto il parere della Commissione consiliare 2^ “Assetto del Territorio, Ambiente e Ecologia, Trasporti, Lavori Pubblici, Mobilità” espresso in data 14/12/2021;

Visti inoltre il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione, dal Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e Suap e la nota del Dirigente dei Servizi Finanziari ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 153 del D.Lgs. n. 267/00;

Visto altresì il parere favorevole del Vice Segretario Generale Aggiunto espresso ai sensi dell'art. 103 dello Statuto Comunale;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Ritenuta la propria competenza;

Precisato che la seduta del Consiglio comunale si è svolta in videoconferenza, secondo le modalità indicate dal Decreto del Presidente del Consiglio comunale n. 30 del 12/11/2020;

Con voti favorevoli n. 18 e n. 4 contrari (Aleotti, Anzaldo, Rapinese e Rovi) espressi nei modi di legge, su n. 30 presenti di cui n. 22 votanti e n. 8 astenuti (Fanetti, Guarisco, Lissi, Mantovani, Minghetti, Nessi, Torresani, e Traglio):

D E L I B E R A

1°) Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2°) Di individuare ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della L.R. 12/05 gli immobili inseriti nel fascicolo allegato, parte integrante della presente deliberazione;

3°) Di dare atto che per gli immobili individuati nell'allegato fascicolo, 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, evidenziando che:

- la presente deliberazione attesta 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;
- gli interventi sugli immobili individuati usufruiscono di un incremento percentuale, specificato nelle relative schede, dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili in oggetto, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o dovute ai sensi della pianificazione territo-

riale sovraordinata, il Comune può richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente all'incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso ;

- è riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana 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;

- tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui alla presente deliberazione 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;

4°) Di stabilire che:

- per gli immobili dismessi di impianto storico per i quali sono previsti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, al fine di garantirne la conservazione e preservarne i caratteri tipologici e di storicità, non sono ammessi incrementi dei diritti edificatori previsti dal comma 5 dell'art. 40 bis della L.R. 12/05;

- per ogni singolo intervento di riqualificazione/rigenerazione urbana proposto in attuazione dell'art. 40 bis della L.R. 12/05, nelle fasi istruttorie, sarà valutata la verifica della permanenza dei presupposti di cui all'articolo medesimo, la sussistenza delle necessarie opere di urbanizzazione (art. 36 comma 2 della L.R. 12/05), la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, l'incremento di fabbisogno delle stesse per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori previsto in ogni singola scheda;

5°) Di dare atto che l'elenco degli immobili individuati potrà essere sempre aggiornato ai sensi di quanto previsto dal comma 1 dell'art.40 bis della LR 12/2005;

Inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 34, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 23 e n. 3 contrari (Anzaldo, Rapinese e Rovi), espressi nei modi di legge, su n. 30 presenti di cui n. 26 votanti e n. 4 astenuti (Mantovani, Minghetti, Nessi e Traglio):

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente esecutiva al fine del rispetto del termine previsto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

AVV. GIUSEPPE LOCANDRO

LA PRESIDENTE

DOTT.SSA ANNA VERONELLI