



**COMUNE DI LAZZATE**  
Provincia di Monza e della Brianza

**Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale**

**N. 97 DEL 14-10-2020**

**OGGETTO: AVVIO PROCEDIMENTO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI/IMMOBILI DISMESSI AI SENSI DELL'ART. 40BIS DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005**

L'anno duemilaventi addì quattordici del mese di Ottobre, alle ore 17:30, nella Sede Comunale, la Giunta Comunale, convocata dal Presidente previo adempimento delle formalità di legge, è stata convocata con l'intervento dei signori:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
PIZZI LOREDANA	SINDACO	X	
ZANI GIUSEPPE	VICE SINDACO	X	
RE ANTONIO	ASSESSORE	X	
MONTI ANDREA	ASSESSORE	X	
MAZZARELLO BARBARA	ASSESSORE		X
Presenti - Assenti		4	1

con la partecipazione del Segretario Comunale, ENZO MARINO, con funzioni di verbalizzante. Presieduta dalla signora LOREDANA PIZZI, SINDACO, ha adottato, in merito all'oggetto, la seguente deliberazione.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Viste la Legge regionale n. 18 del 26/11/2019 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente” con modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali” che ha introdotto, all’art. 4 comma1, l’art.40 bis nella LR12/05 (disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità) e in particolare il comma 1 del medesimo art.40 bis che prevede che i comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dall’entrata in vigore della sopracitata legge regionale gli immobili di qualsiasi destinazione d’uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

Vista la relazione del Responsabile del servizio urbanistica-edilizia privata avente per oggetto: **AVVIO PROCEDIMENTO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI/IMMOBILI DISMESSI AI SENSI DELL’ART.40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005;**

Visto il testo dell’avviso pubblico dal titolo: **CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISMESSI DA ALMENO 5 ANNI;**

Visto il modulo di “**COMUNICAZIONE DEGLI EDIFICI DISMESSI**” - art.40 bis comma 1 della legge regionale 12/2005 - predisposto dal Responsabile del servizio urbanistica-edilizia privata;

Acquisiti come parte integrante della presente deliberazione

- la relazione (allegato 1)
- l’avviso pubblico (allegato 2)
- il modulo di comunicazione (allegato 3)

Dato che non sussistono, ai sensi del punto 8 del Vigente Piano per la prevenzione della corruzione, obblighi di astensione, né conflitti di interesse dei componenti rispetto all’adozione della presente deliberazione

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione è stato espresso parere favorevole ai sensi dell’articolo 49 comma 1 del TUEL;

Con voti unanimi resi nelle forme di legge,

## **DELIBERA**

1) di approvare l’allegata relazione (allegato 1) avente ad oggetto: **AVVIO PROCEDIMENTO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI/IMMOBILI DISMESSI AI SENSI DELL’ART.40BIS DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005;**

2) di approvare il testo dell’avviso pubblico (allegato 2) avente ad oggetto: **CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISMESSI DA ALMENO 5 ANNI;**

3) di approvare il modulo (allegato 3) avente ad oggetto: **COMUNICAZIONE DEGLI EDIFICI DISMESSI -art.40 bis comma 1 della legge regionale**

12/2005;

4) di dichiarare con separata votazione la corrente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n 267.

**ALLEGATO 1:  
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA  
CON PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

avente per oggetto

## **AVVIO PROCEDIMENTO DI INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI/IMMOBILI DISMESSI AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005**

PREMESSO CHE:

- 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" con modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali";

- l'art. 4 c.1 della suddetta Legge, ha introdotto l'art.40 bis nella LR12/05 (disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità) e in particolare il comma 1 del medesimo art.40bis che prevede che i comuni con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dall'entrata in vigore della sopracitata legge regionale gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

DATO ATTO CHE

l'individuazione degli "edifici dismessi" prevede incentivi sugli interventi edilizi e obblighi temporali ad attivare i procedimenti di recupero indicati nei successivi commi dal 4 all'11 dell'art.40 bis. come precisato di seguito:

*"4. La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere presentati entro tre anni dalla notifica di cui al comma 2. La deliberazione di cui al comma 1 attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40.*

*5. Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un 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 esistente e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.*

*6. E' 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 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. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.*

7. Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al comma 4, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 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.

8. Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, 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 di cui all'articolo 11, comma 4.

9. Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.

10. Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo 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.

11. 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 comma 1, 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.

RILEVATO CHE:

- l'individuazione degli immobili dismessi mediante approvazione della relativa deliberazione di Consiglio Comunale da facoltà ai comuni in forza del suddetto art.40 bis commi 8 e 9 di ingiungere al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati in alternativa agli interventi di recupero e/o messa in sicurezza provvedendo in via sostitutiva, con obbligo delle relative spese a carico della proprietà;

- dato atto quindi che tale individuazione degli edifici dismessi consentirebbe all'Amministrazione comunale, sulla base della suddetta deliberazione di Consiglio Comunale, di rendere più efficace l'azione di prevenzione al degrado urbano, si ritiene di dover procedere con la mappatura degli immobili in argomento ai sensi dell'art.40 bis della LR12/05;

- preso atto che il comma 2 dell'art.40 bis della LR12/05 stabilisce che "I comuni, prima delle deliberazioni di cui al comma 1, da aggiornare annualmente, notificano ai sensi del codice di procedura civile ai proprietari degli edifici 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" al fine di individuare gli immobili in argomento in modo più efficace ed efficiente, si rende necessario procedere, oltre che con l'invio di specifica comunicazione ai proprietari come sopra specificato, anche con la pubblicazione sul portale del Comune di un avviso rivolto a tutti i proprietari di immobili dismessi con il quale si invitano gli interessati a comunicare all'Amministrazione Comunale l'intenzione di inserire tra gli edifici dismessi

oggetto della delibera di Consiglio Comunale, anche gli immobili di proprietà aventi le caratteristiche e con le modalità di cui al comma 1 dell'art.40 bis della LR12/05;

VISTA ALTRESÌ:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, "Legge per il Governo del territorio" ed in particolare l'art.40 bis introdotto con la Legge Regionale n.18/2019;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE:

1. di dare mandato agli uffici di procedere con l'individuazione ai sensi di legge degli edifici dismessi aventi le caratteristiche e con le modalità stabilite dall'art.40 bis della LR12/05 al fine di procedere con la relativa deliberazione di Consiglio Comunale;
2. di procedere con la pubblicazione sul portale del Comune di un avviso rivolto a tutti i proprietari di immobili dismessi con il quale si invitano gli interessati a comunicare all'Amministrazione Comunale eventuali ulteriori immobili – rispetto al punto precedente - di loro proprietà aventi le caratteristiche e con le modalità di cui al comma 1 dell'art.40 bis della LR12/05, da inserire nella delibera di Consiglio Comunale;
3. di dichiarare che la deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Il Responsabile Ufficio Tecnico  
Geom. Enrico Basilico

Allegato 2 - **AVVISO PUBBLICO**

avente per oggetto

**CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISMESSI DA ALMENO 5 ANNI**

La Legge Regionale n.18/2019 ha introdotto misure per semplificare e incentivare la rigenerazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente integrando la legge regionale n.12/2005 ed altre leggi regionali.

Per il recupero degli immobili abbandonati, il Comune ha avviato il censimento degli edifici dismessi da oltre 5 anni che causano criticità per uno o più aspetti: salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

Il proprietario di un edificio dismesso da almeno 5 anni (3 se rurali), se ha intenzione di recuperarlo nei prossimi 3 anni, usufruendo di un incremento di superficie lorda o di volume di almeno il 20% e con l'esonero dall'obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche, deve iscriverlo entro il 15 NOVEMBRE 2020 nel Registro comunale degli edifici dismessi compilando il modulo "Comunicazione edifici dismessi" e consegnandolo all'ufficio Protocollo oppure spedito via pec a: [segreteria.comune.lazzate.regione.lombardia.it](mailto:segreteria.comune.lazzate.regione.lombardia.it). Per tutte le info sugli incentivi previsti e su come aderire al censimento potete rivolgervi al *Servizio urbanistica-Edilizia Privata-tel. 0296720202*

Allegati

- 1 - Modulo per comunicare gli edifici dismessi
- 2 - Relazione del Responsabile del Servizio urbanistica-edilizia privata con Estratto della legge regionale 12/2005.
- 3 - Delibera di Giunta Comunale n.... del .....

A cura del Servizio urbanistica-Edilizia Privata del Comune di LAZZATE (MB)

Il.....

Allegato 3 - **MODULO**

avente per oggetto

**COMUNICAZIONE DEGLI EDIFICI DISMESSI** - art.40 bis comma 1 della l.r.n.12/2005

AL COMUNE DI LAZZATE (MB)

Servizio urbanistica - Edilizia Privata  
Sportello Unico Edilizia

RICHIEDENTE

cognome e nome codice fiscale.....  
denominazione soc. partita IVA.....  
residenza / sede via / piazza e n° civico c a p.....  
in qualità di  proprietario  amministratore indirizzo  
pec/mail.....

#### DATI DELL'IMMOBILE

Numero della pratica edilizia di costruzione dell'immobile:.....  
sito in: via e n°.....  
Numero della pratica edilizia di ristrutturazione dell'immobile:.....

#### DATI CATASTALI

piano/i foglio particella / e n°.....

#### RIFERIMENTI URBANISTICI:

Azzonamento P.G.T. vigente.....

#### DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

collocazione.....  
numero corpi edilizi.....  
numero piani.....  
tipologia costruttiva prevalente.....  
stato e grado (%) di conservazione immobili.....  
valore architettonico.....  
vincoli.....  
contaminazione.....

#### ALTRI SOGGETTI COINTESTATI NELLA PRESENTE COMUNICAZIONE

cognome e nome.....  
codice fiscale.....

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE ESISTENTE

superficie coperta mq.....  
superficie lotto di pertinenza mq.....  
superficie lorda complessiva mq.....  
volume fuori terra (1) mc.....  
altezza fuori terra (2) m.....  
piani fuori terra n°.....  
piani interrati n°.....

#### DISMISSIONE

anno dismissione.....  
motivo dismissione.....  
grado di dismissione.....  
utilizzo alla dismissione.....

data .....



IL RICHIEDENTE.....

**ALLEGATI OBBLIGATORI:**

- û Perizia asseverata giurata che certifichi, oltre alla cessazione dell'attività da almeno 5 anni dall'entrata in vigore della LR 18/19 (14/12/2019), documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più dei seguenti aspetti di criticità: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio;
- û Documentazione fotografica dettagliata;
- û Estratto mappa catastale con individuazione immobile e planimetrie catastali recenti con visura

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
*LOREDANA PIZZI*

IL SEGRETARIO  
*ENZO MARINO*

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

IL SEGRETARIO  
*ENZO MARINO*

**Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.**