
PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO

Proposta di deliberazione comunale

Disposizioni relative al patrimonio edilizio
dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis
della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e
s.m.i

Giancarlo Tancredi
Assessore Rigenerazione Urbana, Comune di Milano



Comune di
Milano

A map of the Milan metropolitan area showing various districts and landmarks. Numerous colored dots (red, pink, blue, purple, yellow) are scattered across the map, representing the locations of PGT (Public Greening) projects. The dots are concentrated in the central and eastern parts of the city, particularly around the areas of Sesto San Giovanni, Bovisio Complesso, and the area around the Milan-Linate airport.

PGT

Il PGT del Comune di Milano disciplina la
materia Immobili Dismessi, da prima
dell'entrata in vigore della Legge Regionale
18/2019

Art 11 PGT

IMMOBILI DISMESSI

1. Il recupero di edifici abbandonati e degradati, che comportano pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce **attività di pubblica utilità ed interesse generale**.
2. **Mappa gli edifici nella Tav. R.10**, aggiornata con periodicità annuale, previa comunicazione di avvio del procedimento nei confronti degli interessati.
3. Alla proprietà degli edifici abbandonati e degradati così come individuati dalla Tav. R.10, fatti salvi eventuali procedimenti in corso ad esito favorevole, è data facoltà di presentare proposta di piano attuativo o idoneo titolo abilitativo finalizzato al recupero dell'immobile; **i lavori dovranno essere avviati entro 18 mesi** dalla loro prima individuazione. **(PROROGA AL 31 MARZO 2022)**

Art 11 PGT

IMMOBILI DISMESSI

In alternativa è fatto obbligo di procedere con la demolizione del manufatto:

- 1) in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente
- 2) in caso di mancata demolizione dell'edificio esistente da parte della proprietà, fatto salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte del comune finalizzati alla demolizione, è riconosciuto l'**Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq.**



LEGGE REGIONALE 18/2019
ART. 40 BIS

Entra in vigore il 14.12.2019

Il PGT del Comune di Milano è stato
approvato dal CC il 14.10.2019

Art 40 bis L.R. 18/2019

+20%, +5%

- **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
- **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
- **no dotazioni**
- **il Comune non ha possibilità di individuare gli ambiti di esclusione per l'incremento e le deroghe**

**RICORSO E
NUOVA LEGGE REGIONALE 11/2021**

Sentenza 202/2021

In data 28/10/2021 è stata depositata la sentenza n. 202/2021 da parte della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'**illegittimità costituzionale dell'art. 40 bis** della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e si è espressa sull'art. 40 bis introdotto con LR 18/2019

“Nuovo” Art. 40 bis L.R. 11/2021

Entro il 31/12/2021 i Comuni possono:

- individuare in relazione a **motivate ragioni di tutela paesaggistica** **ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano incentivi e deroghe**
- **determinare** in misura percentuale compresa **tra il 10% e il 25%** **l'incremento dei diritti edificatori**, incremento che, in mancanza di tale determinazione, viene previsto nella percentuale del 20%
- **definire la tempistica** entro la quale presentare proposta di intervento tra 24 mesi e 5 anni, in mancanza della determinazione è stabilito il termine in 3 anni dall'efficacia della deliberazione comunale
- **richiedere la dotazione per servizi** all'incremento

Viene confermato l'ulteriore incremento 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%

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Il provvedimento

- individua gli **ambiti esclusi** dall'applicazione degli incrementi volumetrici e delle deroghe per motivate **ragioni di tutela paesaggistica**
- individua **immobili già censiti e segnalati** che siano dismessi da più di un anno e che abbiano criticità
- definisce **limite incentivo volumetrico 10%**
- tempistica: **24 mesi**

Ambiti esclusi

- 1) **Nuclei di antica formazione**
- 2) **Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile** (tessuti urbani compatti a cortina, tessuti urbani della “città giardino”, tipologia rurale, insiemi urbani unitari, composizione architettonica e vegetale con carattere storico artistico testimoniale)
- 3) **Ambito del corso del fiume Lambro**
- 4) **Ambito del Parco Nord Milano**
- 5) **Ambito del Parco Agricolo Sud Milano**


Ambiti nei quali si applica quanto disposto nella Delibera del Comune di Milano

- 1) **Ambiti di rigenerazione**
 - Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU)
 - Ambiti di Rigenerazione Ambientale
- 2) **Tessuti urbani a impianto aperto**

ALLEGATO A


Ambiti ai quali non si applicano incrementi e deroghe


Nuclei di antica formazione

 Nuclei di antica formazione


Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

 Tessuti urbani compatti a cortina

 Tessuti urbani della città giardino

 Tipologia rurale


 Insiemi Urbani Unitari


 Composizione architettonica e vegetale

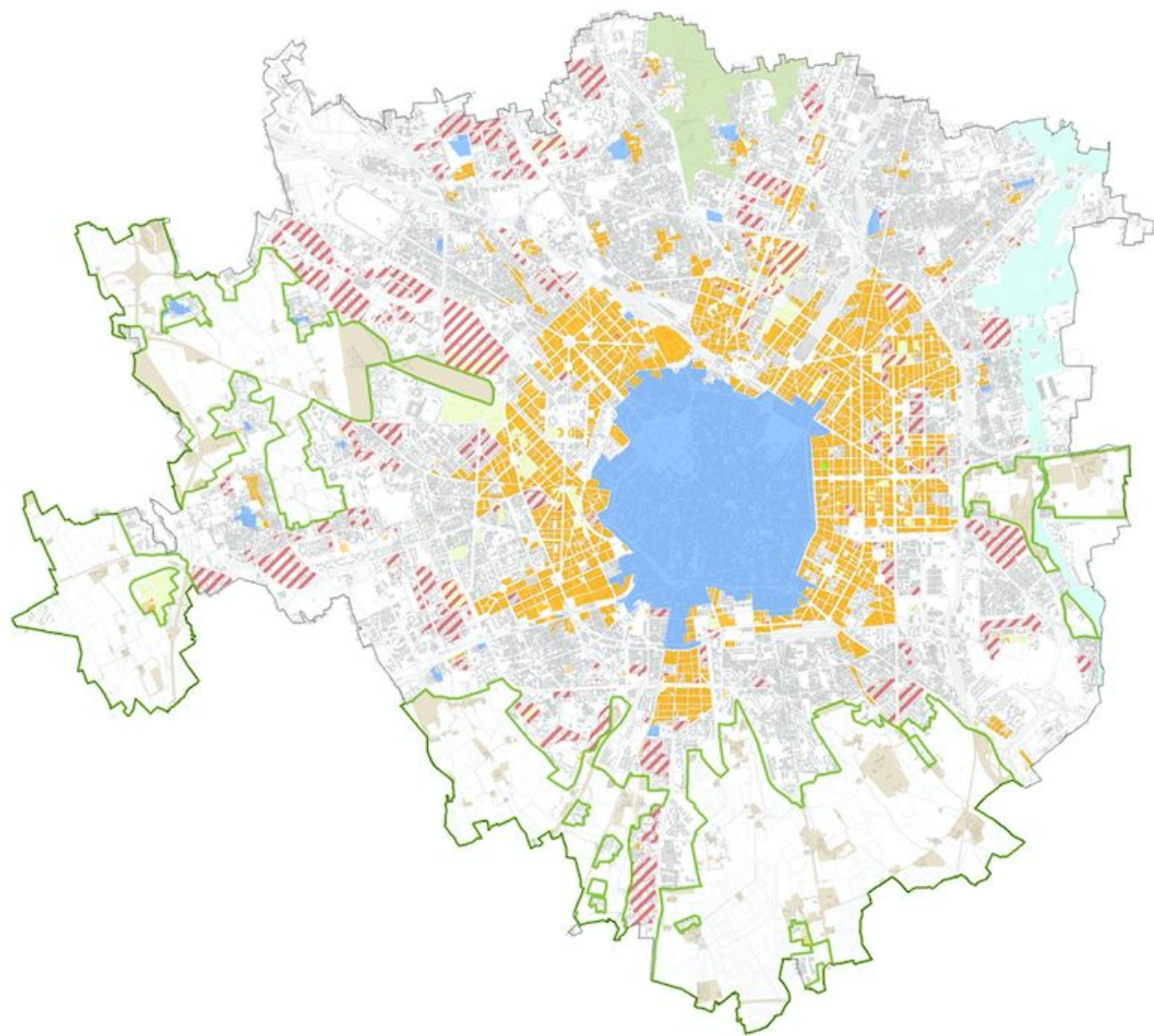
Ambiti del corso del fiume Lambro e dei parchi regionali

 Ambito del corso del fiume Lambro

 Ambito del Parco Nord Milano

 Ambito del Parco Agricolo Sud Milano

 Suolo urbanizzato e urbanizzabile



Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità

- 1) **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
- 2) **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

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

ALLEGATO B

Immobili oggetto di segnalazione **66**

Idonei o idonei in parte **50**

Non idonei **16**

ALLEGATO C

Immobili già ricompresi nella tav. R.10 e non oggetto di segnalazione **158**

Idonei o idonei in parte **65**

Non idonei **89**

Esclusi **4** (2 immobili oggetto di sospensiva TAR e 2 immobili indisponibili alla proprietà.)

TOTALE IDONEI O IDONEI IN PARTE 115

81 CON INCENTIVI E DEROGHE

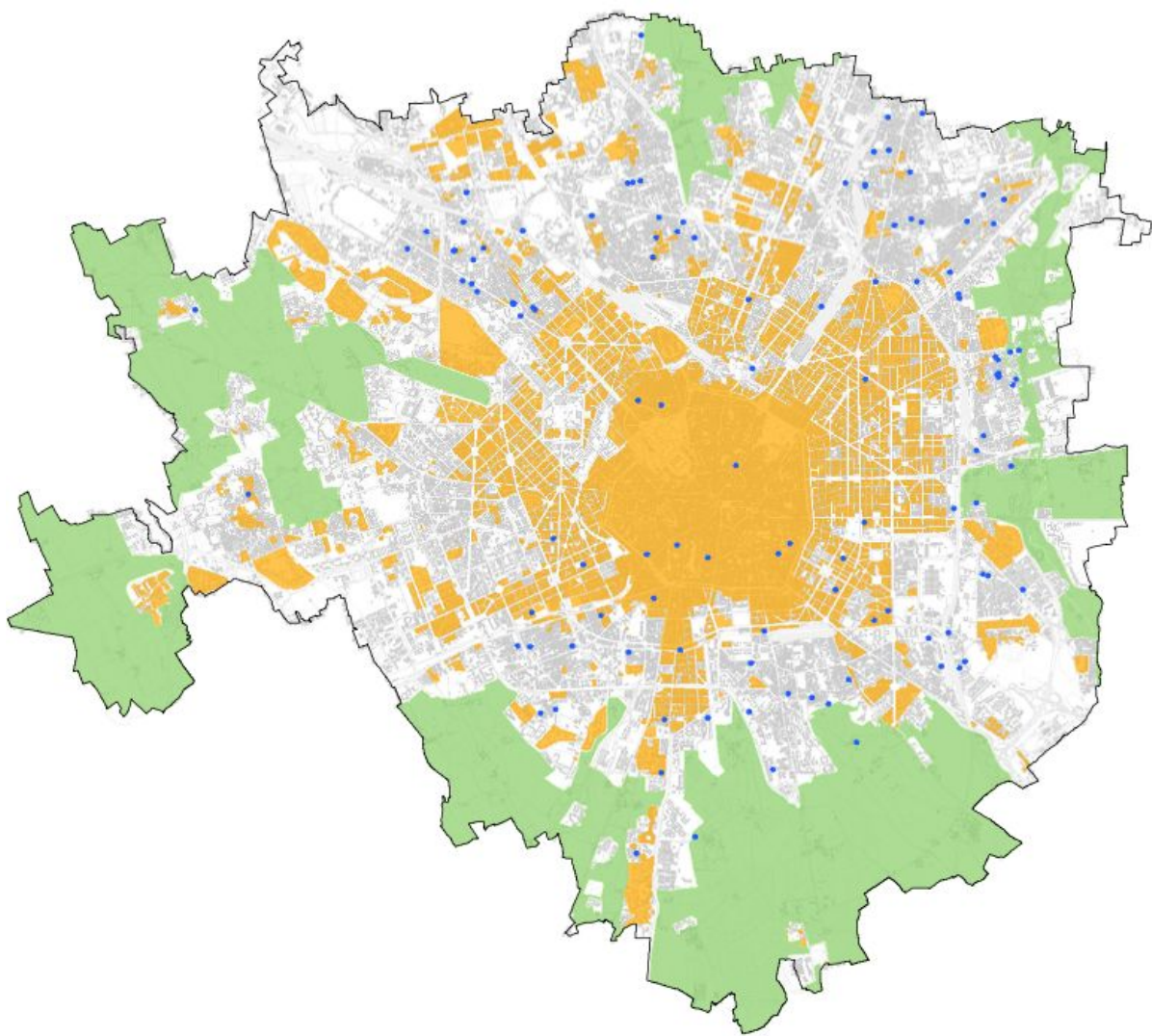
32 SENZA INCENTIVI E DEROGHE - 2 IN PARTE CON IN PARTE SENZA

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



PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO

Proposta di deliberazione comunale

Disposizioni relative al patrimonio edilizio
dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis
della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e
s.m.i

Giancarlo Tancredi
Assessore Rigenerazione Urbana, Comune di Milano



Comune di
Milano