



Comune di Lecco

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero 66 del 20/12/2021

OGGETTO: LEGGE REGIONALE N. 18/2019 SULLA RIGENERAZIONE URBANA - INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA' AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. N.12/2005

Il Consiglio Comunale si è riunito il giorno venti Dicembre duemilaventuno, alle ore 18:30, nella Sala Consiliare della Residenza municipale, in seduta di prima convocazione - con avviso scritto del Presidente del Consiglio Comunale, notificato a norma di legge, per trattare l'argomento in oggetto.

Risultano presenti i signori Consiglieri:

GATTINONI MAURO	P	ANGHILERI ALBERTO	P
REGAZZONI PIETRO	P	ROVAGNATI STEFANIA	A
TAGLIAFERRI GIOVANNI	P	DOSSI ALESSIO	P
TAVOLA PAOLA	A	GALLI PAOLO	P
SANSEVERINO ANNA	P	VALSECCHI CORRADO	P
NIGRIELLO ROBERTO	P	CIRESA GIUSEPPE	P
CAMPIONE VITTORIO	P	MINUZZO EMILIO	P
FUSI CLARA	P	CARAVIA GIOVAMBATTISTA	P
PAINDELLI NICOLO'	P	BRIGATTI SIMONE	A
FRIGERIO CHIARA	P	ROSSI ANTONIO	A
PATTARINI ANTONIO	P	BOSCAGLI FILIPPO	P
RIPAMONTI MATTEO	P	BETTEGA CINZIA	P
VISCONTI LUCA	P	CORTI ANDREA	A
SANGALLI SAULO	P	PAROLARI STEFANO	P
FRIGERIO PAOLA	P	ZAMPERINI GIACOMO	P
VALSECCHI STEFANIA	P	CATERISANO MARCO	A
BLASEOTTO DANIELE	P		

PRESENTI 27 ASSENTI 6

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Comunale ROBERTO NIGRIELLO. Assiste il Segretario Generale, SANDRO DE MARTINO.

Sono nominati scrutatori della seduta Paindelli Nicolo', Frigerio Chiara, Caravia Giovambattista.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI – PRESUPPOSTI DI FATTO E DI DIRITTO

Il Comune di Lecco è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L) n. 10 del 4 Marzo 2015.

Regione Lombardia nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconosce gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti aree o edifici quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione. La Legge Regionale n. 18/2019 ha pertanto introdotto nella L.r. n. 12/2005 l'art. 40 bis contenente una specifica disciplina per il patrimonio edilizio dismesso con criticità costituito dagli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento nonché degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

L'Amministrazione comunale ritiene che il patrimonio dismesso rappresenti una componente significativa del degrado urbano, da più punti di vista, ambientale, paesaggistico, sociale. Intervenire su immobili, anche in aree depresse, significa non solo poter cogliere opportunità importanti di riqualificazione e rigenerazione urbana, ma anche arrestare pericolosi processi di degrado evitando la formazione di intere zone marginali, "periferiche", con conseguenze anche socio-economiche difficili da rimarginare.

Il comma 1 art. 40 bis della L.r. n. 12/05 prevede che la disciplina dello stesso articolo si applichi anche senza la deliberazione consiliare agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati. A riguardo il Comune di Lecco non dispone di un censimento del patrimonio edilizio esistente aggiornato e rispondente alla definizione e disciplina della L.r. n. 18/2019, con particolare riferimento all'art. 40 bis.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 241 del 17/12/2020 è stato avviato il procedimento per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 mediante azioni partecipative di consultazione preventiva dei proprietari interessati a realizzare interventi di recupero.

Nella suddetta deliberazione la Giunta Comunale ha ritenuto che l'individuazione del patrimonio dismesso con criticità debba risultare esito di scelte e valutazioni da compiersi rispetto alle seguenti motivazioni prioritarie:

- coerenza degli interventi proposti con le scelte pianificatorie per l'area e il contesto, anche con riferimento alle eventuali previsioni inerenti il reperimento e/o opere in relazione alle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle modalità attuative, di cui alle schede per gli interventi convenzionati e dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione Comuni del PGT;
- stato della/e criticità di degrado rilevata/e nelle diverse componenti individuate dalla legge;
- concretezza delle proposte candidate/segnalate dai proprietari.

Con Determina Dirigenziale n. 1783 del 23/12/2020 è stato approvato l'avviso pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005.

Considerato che la Sezione II del TAR Lombardia Milano ha sollevato la questione di costituzionalità dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 (introdotto dalla L.r. n. 18/2019), Regione Lombardia ha approvato la Legge regionale n. 11 del 24/06/2021 "*Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)*" - Con recente sentenza n. 202 del 28/10/2021 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 40 bis nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della L.r. n. 11/2021 nonché del comma 11 quinquies dell'art. 40 bis nel testo emanato con L.r. n. 11/2021 quale clausola normativa di ultrattività della disposizione censurata.

Con Determina Dirigenziale n. 982 del 09/07/2021, in considerazione del nuovo testo dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005, è stata approvata la riapertura dei termini per la presentazione di

manifestazione di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005.

Sono pervenute, a seguito delle manifestazione di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005, le istanze riportate nell'allegato A.

2. MOTIVAZIONE

L'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 prevede che:

- i comuni individuano con deliberazione consiliare gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso 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 dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale;
- i comuni possono individuare gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 del suddetto articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, ma non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato;
- le disposizioni sul patrimonio edilizio dismesso, decorsi i termini per la deliberazione comunale, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre al non uso dell'immobile, documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti legati alla salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale, mediante prova documentale o anche fotografica.

Come previsto dal comma 3 le disposizioni dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 non si applicano in ogni caso:

- 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 ordinaria e straordinaria;
- agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
- agli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della L.r. n. 31/2014.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005:

- il piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata nonché la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari devono essere presentati entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata dal privato
- i Comuni possono prevedere un termine di presentazione delle istanze per gli immobili dismessi con criticità anche diverso da quello stabilito dalla legge regionale (di tre anni), comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005:

- i Comuni possono 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, (...) in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento, dando atto che, in mancanza della determinazione della percentuale di incremento dei diritti edificatori da parte del Consiglio comunale, si applica un incremento nella misura del 20 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, con la specificazione che a tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'art. 11, comma 5 della L.r. n. 12/2005. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori ammesso si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.

Dato atto che è riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente 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%, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005;

Considerato che:

- se il proprietario non provvede entro il termine stabilito per gli interventi, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 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 tale ulteriore termine il Comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o, in alternativa, gli interventi necessari al recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. Decorso infruttuosamente anche quest'ultimo termine, il Comune provvede in via sostitutiva con obbligo di rimborso delle relative spese a carico del proprietario;
- 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 degli immobili ovvero, entro altro termine non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avvino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.

Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili disciplinati dall'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005, per i quali ai sensi del comma 4 ultimo periodo la presente deliberazione attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile anche ai fini dell'eventuale successivo procedimento di deroga (ai sensi dell'articolo 40 L.r. n. 12/2005), 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 igienicosanitari.

Il competente Servizio Urbanistica ha redatto un documento intitolato "Schedatura del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005" (Allegato B), oltre ad un elaborato grafico denominato "Localizzazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ed ambiti di applicazione dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005" (Allegato C), da considerarsi quali parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Il Comune è altresì tenuto a deliberare sui seguenti temi:

- la possibile individuazione degli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi;
- la possibile previsione, per la presentazione delle richieste relative ai progetti che interessano gli immobili dismessi con criticità, di un termine diverso da tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta;
- la determinazione dell'incremento dei diritti edificatori in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento, in mancanza della quale si applica un incremento pari al 20 per cento stabilito dalla norma regionale;

La presentazione dell'istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 da parte dei proprietari ha sollevato il Comune dagli obblighi di notifica previsti dal

comma 2 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 non sussistendo più la ragione, ovvero l'interesse del proprietario, a dimostrare l'assenza dei presupposti che ne giustificano l'individuazione.

Valutato che la documentazione prodotta dal competente Servizio Urbanistica è meritevole di approvazione.

3. RICHIAMI NORMATIVI

Visti:

- la Legge regionale n. 12/2005 "Legge per il governo del territorio";
- la Legge regionale n. 18/2019 "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";
- la Legge regionale n. 11/2021 "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)";
- il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L) n. 10 del 4 Marzo 2015
- il vigente Piano Territoriale Regionale (PTR) e la documentazione messa a disposizione relativa alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica finalizzata alla revisione del PTR comprensiva dei contenuti paesaggistici (Progetto di Valorizzazione del Paesaggio);
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e la documentazione relativa alla variante di "Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla L.r. n. 31/2014" adottata dal Consiglio Provinciale nella seduta del 29/09/2021 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L) n. 44 del 03/11/2021;
- il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

4. EFFETTI ECONOMICI

Il presente provvedimento non comporta, allo stato attuale, riflessi economici - né diretti né indiretti - sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e non necessita di un parere di regolarità contabile del servizio Finanziario.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione dell'Assessore;

ACCERTATO che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene al Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, e che sono stati espressi, sulla proposta della presente deliberazione, i pareri ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegati, da parte del Responsabile del servizio e non comportando riflessi economici - né diretti né indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente - non necessita di un parere di regolarità contabile del servizio finanziario;

Con n. 27 voti favorevoli

D E L I B E R A

1. che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare il documento "Schedatura del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005" (Allegato B), oltre ad un elaborato grafico denominato "Localizzazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ed ambiti di applicazione dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005" (Allegato C), da considerarsi quali parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3. di dare atto che tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili individuati ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 s.m.i. possono essere realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, alle tipologie di intervento, alle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari e l'eventuale perfezionamento mediante procedimento in deroga ai sensi dell'art. 40 della L.r. n. 12/2005;
4. di mantenere il termine di tre anni, dall'efficacia della deliberazione comunale, per la presentazione delle richieste relative ai progetti che interessano gli immobili dismessi con criticità, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005;
5. di determinare, ai sensi del comma 5 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005, l'incremento dei diritti edificatori in misura percentuale pari al 20% ad eccezione degli immobili ricompresi in ambiti classificati "Classe V di sensibilità paesaggistica - molto elevata" od in ambiti di "Tessuto storico nei nuclei di antica formazione" come individuati dal Piano di Governo del Territorio vigente, nei quali l'incremento è fissato in misura percentuale pari al 10%;
6. di dare atto che agli interventi di cui al precedente punto non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'art. 11, comma 5 della L.r. n. 12/2005 e nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori ammesso si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di efficacia della presente deliberazione;
7. di dare atto che la presente deliberazione potrà essere oggetto di aggiornamento comunque con riferimento ad immobili che, alla data di entrata in vigore della L.r. n. 11/2021, da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più degli aspetti di cui al primo periodo del comma 1 art. 40 bis della L.r. n. 12/2005;
8. di pubblicare il presente atto nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio sul sito web comunale.

Allegati:

- A. Elenco manifestazione di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 pervenute;
- B. documento "Schedatura del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005";
- C. elaborato grafico denominato "Localizzazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ed ambiti di applicazione dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005".

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente Del Consiglio Comunale
ROBERTO NIGRIELLO

Il Segretario Generale
SANDRO DE MARTINO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - DELIBERA DI CONSIGLIO N. 66 del 20/12/2021 18:30:00.
Attesto che la presente copia cartacea è conforme nel contenuto all'originale informatico
sottoscritto digitalmente e depositato negli archivi informatici dell'Ente.



Comune di Lecco

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 66 Del 20/12/2021

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE N. 18/2019 SULLA RIGENERAZIONE URBANA -
INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON
CRITICITA' AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. N.12/2005**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio on-line di questo ente per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.lgs.18.08.2000 n.°267 e dell'art. 32, comma1, legge 18.06.2009, n. 69.

Lecco, 05/01/2022

Il Dirigente
DOTT. VINCENZO RUSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005



Comune di Lecco

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero. 66 del 20/12/2021

OGGETTO: LEGGE REGIONALE N. 18/2019 SULLA RIGENERAZIONE URBANA -
INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA' AI
SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. N.12/2005

ESECUTIVITÀ:

La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorso il decimo giorno dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Lgs. n. 267 del 2000 e ss.mm.ii.

Lecco, 24/01/2022

Il Segretario Generale
SANDRO DE MARTINO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005



Comune di Lecco

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 66 Del 20/12/2021

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE N. 18/2019 SULLA RIGENERAZIONE URBANA -
INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON
CRITICITA' AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. N.12/2005**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo ente per 15 giorni consecutivi dal 05/01/2022 al 20/01/2022.

Lecco, 31/01/2022

Il Messo
PAOLO OFFREDI

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005



Comune di Lecco

UFFICIO: Urbanistica e governo del territorio

PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE N. 75 DEL 17/12/2021

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

(Art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio proponente, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza giuridica tecnica dell'azione amministrativa.

Lecco, 17/12/2021

Il Dirigente
DAVIDE CEREDA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005

SCHEDATURA ISTANZE INDIVIDUAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO - art. 40 bis L.R. n. 12/2005

N.	PROT.	DATA	SOGGETTO	LOCALIZZAZIONE
1	013885/2021	11/02/2021	L'ISOLA s.r.l.	Via Brodolini 3 - Maggianico
2	014060/2021	11/02/2021	FIOCCHI MUNIZIONI S.p.a.	Via Santa Barbara 3 - Belledo
3	014304/2021	11/02/2021	PASTICCERIA FRIGERIO s.r.l.	Via Padre Mazzuconi 10 - Rancio
4	014316/2021	11/02/2021	MULINI DI MORBEGNO s.r.l.	Via Belfiore 41 - Belledo
5	014375/2021	12/02/2021	IMMOBILIARE NI.MAS di Nicoletta Rota e C. s.a.s.	Via Tubi / Via Cantarelli - Castello
6	014423/2021	12/02/2021	IMMOBILIARE LA PREVIDENZA s.r.l.	Corso Carlo Alberto 41/43 - Belledo
7	085977/2021	10/09/2021	EUSIDER IMMOBILARE s.r.l.	Corso Martiri / Via dell'Isola - Pescarenico
8	087879/2021	15/09/2021	LARIO REAL ESTATE s.r.l.	Via XI Febbraio 25/27 - Castello
9	087875/2021	15/09/2021	VANINI ROBERTO	Via Monterobbio - San Giovanni
10	087932/2021	16/09/2021	ROTA GIUSEPPE	Via Malnago 25 - Acquate
11	088038/2021	16/09/2021	GERENZONE s.r.l.	Via Gerenzone 8 - Castello
12	088048/2021	16/09/2021	PESCARENICO s.r.l.	Corso Martiri 174 - Pescarenico
13	101600/2021	12/11/2021	BRAGA GUIDO	Corso Martiri 127 / Via Previati - Pescarenico
14	101605/2021	12/11/2021	BRAGA GUIDO	Via Maggiore 7 - Pescarenico
15	101612/2021	12/11/2021	BRAGA GUIDO	Via Maggiore 12 - Pescarenico
16	112510/2021	18/11/2021	BREGAGLIO ADELE	Via Corti 23 - Pescarenico
17	119036/2021	07/12/2021	FONDAZIONE COMUNITARIA DEL LECCHESE ONLUS	Corso Matteotti 7 - Castello

COMUNE DI LECCO

**AREA 8 – SVILUPPO URBANO, ECONOMICO E
INFRASTRUTTURE**

Servizio Urbanistica e Governo del Territorio



Comune di Lecco

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - DELIBERA DI CONSIGLIO N. 66 del 20/12/2021 18:30:00.
Attesto che la presente copia cartacea è conforme nel contenuto all'originale informatico
sottoscritto digitalmente e depositato negli archivi informatici dell'Ente.

SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. N. 12/2005

Allegato B

PREMESSA

Regione Lombardia nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconosce gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti aree o edifici quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione. La Legge Regionale n. 18/2019 ha pertanto introdotto nella L.r. n. 12/2005 l'art. 40 bis contenente una specifica disciplina per il patrimonio edilizio dismesso con criticità costituito dagli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento nonché degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale (*articolo successivamente modificato ed integrato con L.r. n. 11/2021*).

L'Amministrazione comunale ritiene che il patrimonio dismesso rappresenti una componente significativa del degrado urbano, da più punti di vista, ambientale, paesaggistico, sociale. Intervenire su immobili, anche in aree depresse, significa non solo poter cogliere opportunità importanti di riqualificazione e rigenerazione urbana, ma anche arrestare pericolosi processi di degrado evitando la formazione di intere zone marginali, "periferiche", con conseguenze anche socio-economiche difficili da rimarginare.

Il comma 1 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 prevede che i Comuni individuano con deliberazione consiliare gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso 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 dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

Con Determina Dirigenziale n. 1783 del 23/12/2020 e con Determina Dirigenziale n. 982 del 09/07/2021, in considerazione del nuovo testo dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005, sono state approvati i termini per la presentazione di manifestazione di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005.

Sono pervenute, a seguito delle predette manifestazione di interesse, le seguenti istanze:

N.	Prot.	Data	Soggetto	Localizzazione
1	013885/2021	11/02/2021	L'ISOLA s.r.l.	Via Brodolini 3 - Maggiano
2	014060/2021	11/02/2021	FIOCCHI MUNIZIONI S.p.a.	Via Santa Barbara 3 - Belledo
3	014304/2021	11/02/2021	PASTICCERIA FRIGERIO s.r.l.	Via Padre Mazzuconi 10 - Rancio
4	014316/2021	11/02/2021	MULINI DI MORBEGNO s.r.l.	Via Belfiore 41 - Belledo
5	014375/2021	12/02/2021	IMMOBILIARE NI.MAS di Nicoletta Rota e C. s.a.s.	Via Tubi / Via Cantarelli - Castello
6	014423/2021	12/02/2021	IMMOBILIARE LA PREVIDENZA s.r.l.	Corso Carlo Alberto 41/43 - Belledo
7	085977/2021	10/09/2021	EUSIDER IMMOBILARE s.r.l.	Corso Martiri / Via dell'Isola - Pescarenico
8	087879/2021	15/09/2021	LARIO REAL ESTATE s.r.l.	Via XI Febbraio 25/27 - Castello
9	087875/2021	15/09/2021	VANINI ROBERTO	Via Monterobbio - San Giovanni
10	087932/2021	16/09/2021	ROTA GIUSEPPE	Via Malnago 25 - Acquate

11	088038/2021	16/09/2021	GERENZONE s.r.l.	Via Gerenzone 8 - Castello
12	088048/2021	16/09/2021	PESCARENICO s.r.l.	Corso Martiri 174 - Pescarenico
13	101600/2021	12/11/2021	BRAGA GUIDO	Corso Martiri 127 / Via Previati - Pescarenico
14	101605/2021	12/11/2021	BRAGA GUIDO	Via Maggiore 7 - Pescarenico
15	101612/2021	12/11/2021	BRAGA GUIDO	Via Maggiore 12 - Pescarenico
16	112510/2021	18/11/2021	BREGAGLIO ADELE	Via Corti 23 - Pescarenico
17	119036/2021	07/12/2021	FONDAZIONE COMUNITARIA DEL LECCHESE ONLUS	Corso Matteotti 7 - Castello

Successivamente, è stato eseguito un sopralluogo per tutte le aree direttamente accessibili. I sopralluoghi sono stati condotti al fine di valutare lo stato in cui versano gli immobili ed individuare le criticità relative al degrado ambientale e urbanistico/edilizio. È stata raccolta una documentazione fotografica degli edifici e delle loro aree interne, se accessibili.

Sulla base dei criteri individuati dall'art. 40 bis della L. r. n. 12/2005 e dell'individuazione degli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 bis della medesima legge, nonché dei criteri definiti con Deliberazione di Giunta Comunale n. 241 del 17/12/2020 con la quale è stato avviato il procedimento per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità (ai sensi dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005):

- coerenza degli interventi proposti con le scelte pianificatorie per l'area e il contesto, anche con riferimento alle eventuali previsioni inerenti il reperimento e/o opere in relazione alle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle modalità attuative, di cui alle schede per gli interventi convenzionati e dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione Comuni del PGT;
- stato della/e criticità di degrado rilevata/e nelle diverse componenti individuate dalla legge;
- concretezza delle proposte candidate/segnalate dai proprietari;

si ritiene di non inserire nell'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità individuato ai sensi dell'art. 40 della L.r. n. 12/2005 le seguenti istanze:

N.	Soggetto	Localizzazione	Motivazione di Esclusione
2	FIOCCHI MUNIZIONI S.p.a.	Via Santa Barbara 3 - Belledo	L'immobile è individuato nel Piano dei Servizi quale area per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ed è ricompreso negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.r. n. 12/2005. Si demanda la sua rigenerazione a tale strumento.
6	IMMOBILIARE LA PREVIDENZA s.r.l.	Corso Carlo Alberto 41/43 - Belledo	L'immobile ricade in Ambito di Trasformazione (ATU 7) del DP la cui individuazione comporterebbe la necessità di attivare una variante al Documento di Piano. L'Ambito di Trasformazione (ATU 7) è ricompreso negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.r. n. 12/2005. Si demanda la sua rigenerazione a tale strumento.
7	EUSIDER IMMOBILIARE s.r.l.	Corso Martiri / Via dell'Isola - Pescarenico	L'immobile ricade in Ambito di Trasformazione (ATU 5) del DP ed è ricompreso negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.r. n.

			12/2005. Si demanda la sua rigenerazione a tale strumento.
8	LARIO REAL ESTATE s.r.l.	Via XI Febbraio 25/27 - Castello	In considerazione dell'ampiezza delle aree individuate e che le stesse sono ricomprese negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi dell'art. 8 bis della L.r. n. 12/2005. Si demanda la sua rigenerazione a tale strumento.
9	VANINI ROBERTO	Via Monterobbio - San Giovanni	Gli immobili oggetto di segnalazione ricadono negli ambiti esclusi dalla disciplina dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005 ai sensi del comma 3 lett. b bis) del medesimo articolo.
14	BRAGA GUIDO	Via Maggiore 7 - Pescarenico	Gli immobili oggetto di segnalazione non risultano dismessi per il periodo previsto dal comma 1 dell'art. 40 bis della L.r. n. 12/2005.

Di seguito si riporta pertanto la schedatura del patrimonio edilizio dismesso con criticità individuato ai sensi dell'art. 40 della L.r. n. 12/2005 ai quali si applicano le disposizioni del medesimo articolo.

N.	Prot.	Data	Soggetto	Localizzazione
1	013885/2021	11/02/2021	L'ISOLA s.r.l.	Via Brodolini 3 - Maggianico
2	014304/2021	11/02/2021	PASTICCERIA FRIGERIO s.r.l.	Via Padre Mazzuconi 10 - Rancio
3	014316/2021	11/02/2021	MULINI DI MORBEGNO s.r.l.	Via Belfiore 41 - Belledo
4	014375/2021	12/02/2021	IMMOBILIARE NI.MAS di Nicoletta Rota e C. s.a.s.	Via Tubi / Via Cantarelli - Castello
5	087932/2021	16/09/2021	ROTA GIUSEPPE	Via Malnago 25 - Acquate
6	088038/2021	16/09/2021	GERENZONE s.r.l.	Via Gerenzone 8 - Castello
7	088048/2021	16/09/2021	PESCARENICO s.r.l.	Corso Martiri 174 - Pescarenico
8	101600/2021	12/11/2021	BRAGA GUIDO	Corso Martiri 127 / Via Previati - Pescarenico
9	101612/2021	12/11/2021	BRAGA GUIDO	Via Maggiore 12 - Pescarenico
10	112510/2021	18/11/2021	BREGAGLIO ADELE	Via Corti 23 - Pescarenico
11	119036/2021	07/12/2021	FONDAZIONE COMUNITARIA DEL LECCHESE ONLUS	Corso Matteotti 7 - Castello

Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 01 - L'ISOLA s.r.l.
Prot. n. 013885/2021 del 11/02/2021
Sintesi stato esistente: comparto in gran parte edificato, senza aree drenanti all'interno del quale è presente una palazzina di tre piani ad uso uffici fronte spazio pubblico e retrostante capannone produttivo e deposito

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	via Brodolini 3 - Maggiano
Dati Catastali	Sez. Mag Fg. 1/8 mapp. 288-289-290-291-292-294-295-299-3227-3260-3263
Zona PGT	P1 - Zona territoriale produttiva
Tipo edificio	Produttivo
Superficie territoriale	mq 4.402,96

VEDUTA AEREA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



AMBITO DI APPLICAZIONE ai sensi del comma 1 art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	data dismissione (ante 25/06/2020)
-------------------------------------	------------------------------------

AMBITO SOGGETTO A TUTELA CULTURALE/PAESAGGISTICA ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
-------------------------------------	---------------------------------------

ASPETTI DI CRITICITA' ai sensi del comma 1 art. 40bis

	salute
	sicurezza idraulica
<input checked="" type="checkbox"/>	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
<input checked="" type="checkbox"/>	inquinamento
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado ambientale
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado urbanistico-edilizio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

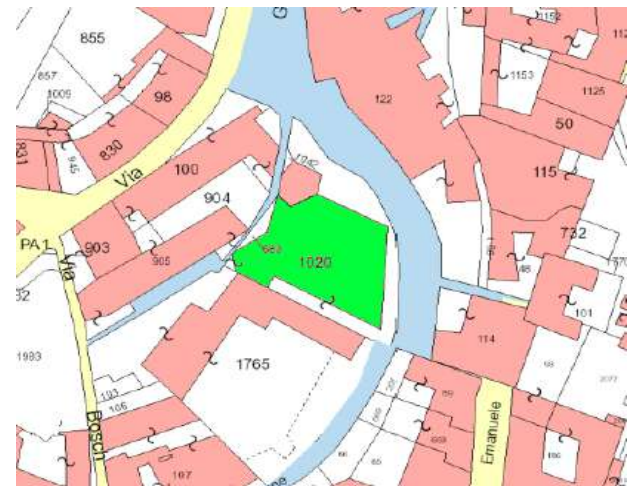
SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 02 - PASTICCERIA FRIGERIO s.r.l.
Prot. n. 014304/2021 del 11/02/2021
Sintesi stato esistente: l'immobile con locali ad uso laboratorio, servizi ed annessi uffici, edificato lungo il torrente Gerenzona a partire dagli anni 60 si sviluppa su più livelli e presenta una porzione di edificio residenziale non oggetto di individuazione avente accesso autonomo, abitato ed in buone condizioni manutentive

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	Via Padre Mazzuconi 10 - Rancio
Dati Catastali	Sez. RAN Fg. 7 mapp. 1020 sub. 10/13/14/706/707
Zona PGT	A5 - Tessuto storico degli altri N.A.F., con destinazione a prevalentemente residenziale
Tipo edificio	Produttivo/Artigianale
Superficie territoriale	mq 1.197,50

VEDUTA AEREA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



AMBITO DI APPLICAZIONE ai sensi del comma 1 art. 40 bis

X	data dismissione (ante 25/06/2020)
---	------------------------------------

AMBITO SOGGETTO A TUTELA CULTURALE/PAESAGGISTICA ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis

X	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
---	---------------------------------------

ASPETTI DI CRITICITA' ai sensi del comma 1 art. 40bis

	salute
X	sicurezza idraulica
	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
	inquinamento
	degrado ambientale
X	degrado urbanistico-edilizio

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - DELIBERA DI CONSIGLIO N. 66 del 20/12/2021 18:30:00. Attesto che la presente copia cartacea è conforme nel contenuto all'originale informatico sottoscritto digitalmente e depositato negli archivi informatici dell'Ente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 03 - MULINI DI MORBEGNO s.r.l.
Prot. n. 014316/2021 del 11/02/2021
Sintesi stato esistente: Il fabbricato, parte di un compendio edilizio più ampio, un tempo a destinazione d'uso produttiva, è posto lungo il confine ovest della proprietà ed adiacente ad altri due volumi edilizi si sviluppa su due livelli con copertura a volta a botte. Alcuni decenni era adibito a zincheria, attualmente non è utilizzato né utilizzabile a causa della criticità strutturale.

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	Via Belfiore 41 - Belledo
Dati Catastali	Sez. ACQ Fg. 915 mapp. 6638 parte
Zona PGT	P2 - Zona territoriale produttiva e artigianale
Tipo edificio	Produttivo
Superficie territoriale	mq 255,00

VEDUTA AEREA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



AMBITO DI APPLICAZIONE ai sensi del comma 1 art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	data dismissione (ante 25/06/2020)
-------------------------------------	------------------------------------

AMBITO SOGGETTO A TUTELA CULTURALE/PAESAGGISTICA ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis

Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004

ASPETTI DI CRITICITA' ai sensi del comma 1 art. 40bis

	salute
	sicurezza idraulica
<input checked="" type="checkbox"/>	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
	inquinamento
	degrado ambientale
	degrado urbanistico-edilizio

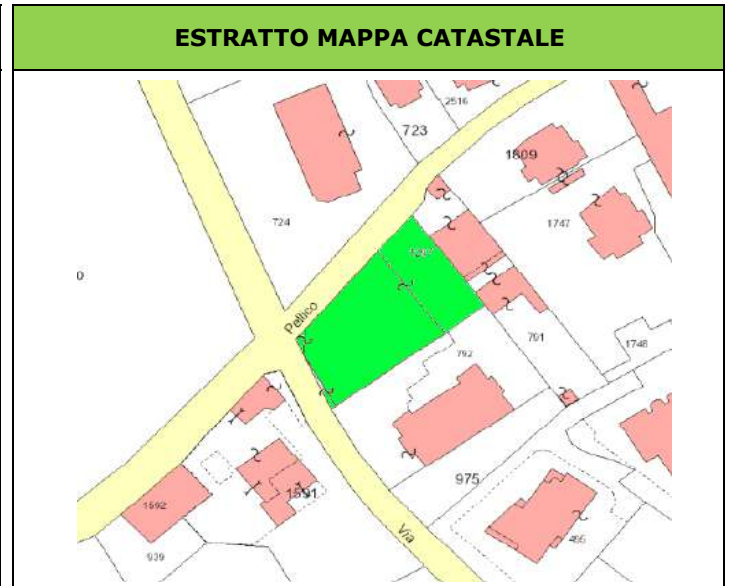
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 04 - IMMOBILIARE NI.MAS di N. Rota e C. s.a.s.
Prot. n. 014375/2021 del 12/02/2021
Sintesi stato esistente: l'immobile commerciale/produttivo edificato a partire dagli anni 50 con ampi spazi a deposito ed annessi locali ad uso ufficio e servizi è collocato all'angolo tra via Cantarelli e Tubi insistendo sull'intera superficie del lotto

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	Via Tubi / Via Cantarelli
Dati Catastali	Sez. CAS Fg. 4 mapp. 1297
Zona PGT	R3 - Zona territoriale residenziale ad alta densità
Tipo edificio	Produttivo
Superficie territoriale	mq 1.000,00



**AMBITO DI APPLICAZIONE
ai sensi del comma 1 art. 40 bis**

<input checked="" type="checkbox"/>	data dismissione (ante 25/06/2020)
-------------------------------------	------------------------------------

**AMBITO SOGGETTO A TUTELA
CULTURALE/PAESAGGISTICA
ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis**

	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
--	---------------------------------------

**ASPETTI DI CRITICITA'
ai sensi del comma 1 art. 40bis**

	salute
	sicurezza idraulica
	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
	inquinamento
	degrado ambientale
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado urbanistico-edilizio

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - DELIBERA DI CONSIGLIO N. 66 del 20/12/2021 18:30:00.
Attesto che la presente copia cartacea è conforme nel contenuto all'originale informatico sottoscritto digitalmente e depositato negli archivi informatici dell'Ente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

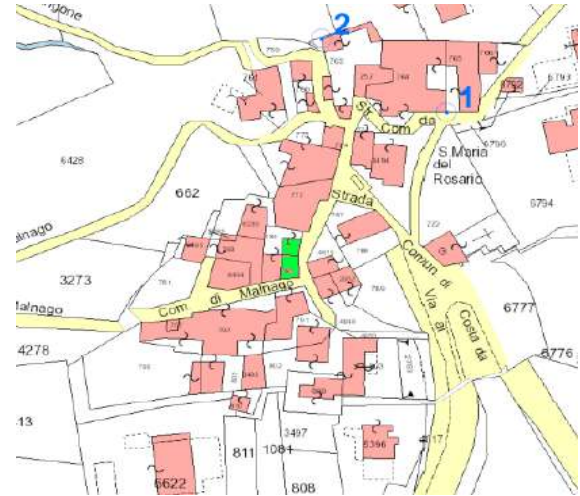
SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 05 - ROTA GIUSEPPE
Prot. n. 087932/2021 del 16/09/2021
Sintesi stato esistente: L'edificio si colloca all'interno nel nucleo storico di Malnago, costituito in prevalenza da abitazioni rurali riadattate alle funzioni abitative. Il fabbricato si articola all'intersezione di due vie pubbliche pedonali è costituito da due locali al piano terra/seminterrato e da due locali al piano.

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	Via Malnago 25 - Malnago
Dati Catastali	Sez. ACQ Fg. 14 mapp. 784 sub 1 Fg. 29 mapp. 785
Zona PGT	A5 - Tessuto storico degli altri N.A.F., con destinazione a prevalenza residenziale
Tipo edificio	Rurale
Superficie territoriale	/

VEDUTA AEREA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



AMBITO DI APPLICAZIONE ai sensi del comma 1 art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	data dismissione (ante 25/06/2020)
-------------------------------------	------------------------------------

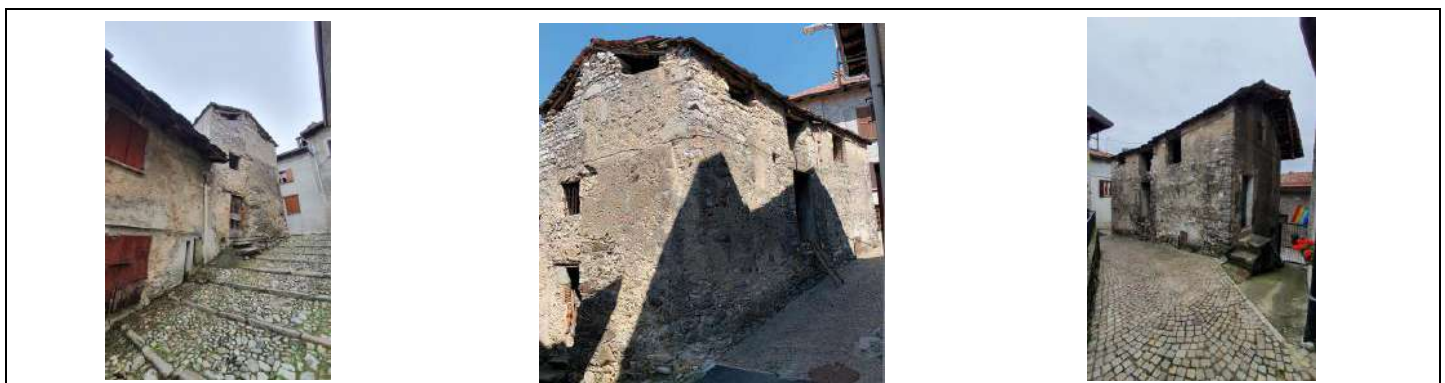
AMBITO SOGGETTO A TUTELA CULTURALE/PAESAGGISTICA ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis

<input type="checkbox"/>	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
--------------------------	---------------------------------------

ASPETTI DI CRITICITA' ai sensi del comma 1 art. 40bis

<input type="checkbox"/>	salute
<input type="checkbox"/>	sicurezza idraulica
<input checked="" type="checkbox"/>	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
<input type="checkbox"/>	inquinamento
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado ambientale
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado urbanistico-edilizio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

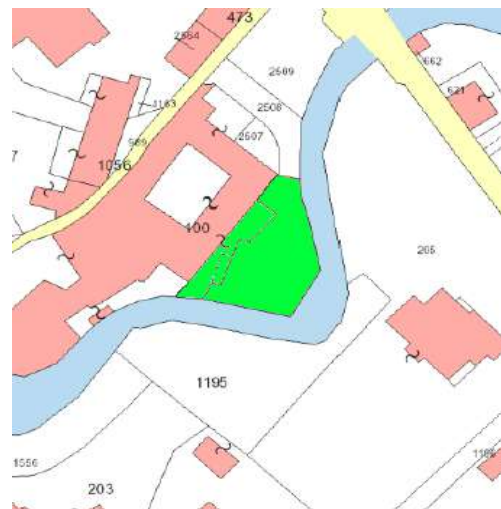
SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 06 - GERENZONE s.r.l.
Prot. n. 088038/2021 del 16/09/2021
Sintesi stato esistente: Il compendio immobiliare è formato da porzione di fabbricato ad uso residenziale e produttivo che fa parte di un insieme di edifici risalenti al 1800 destinati a trafila e mulino. L'insediamento presenta le caratteristiche tipiche dell'industria lecchese sviluppata nei pressi della forza motrice del torrente. La porzione oggetto di alienazione è costituita da tre unità residenziali e una produttiva.

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	Via Gerenzone 8 - Castello
Dati Catastali	Sez. CAS Fg. 5 mapp. 100 sub 20/29/43/718
Zona PGT	R4 - Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità
Tipo edificio	Produttivo
Superficie territoriale	mq 700,00

VEDUTA AEREA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



AMBITO DI APPLICAZIONE ai sensi del comma 1 art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	data dismissione (ante 25/06/2020)
-------------------------------------	------------------------------------

AMBITO SOGGETTO A TUTELA CULTURALE/PAESAGGISTICA ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis

<input type="checkbox"/>	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
--------------------------	---------------------------------------

ASPETTI DI CRITICITA' ai sensi del comma 1 art. 40bis

<input checked="" type="checkbox"/>	salute
<input type="checkbox"/>	sicurezza idraulica
<input checked="" type="checkbox"/>	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
<input type="checkbox"/>	inquinamento
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado ambientale
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado urbanistico-edilizio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 07 - PESCARENICO s.r.l.
Prot. n. 088048/2021 del 16/09/2021
Sintesi stato esistente: Il fabbricato residenziale a tipologia a corte è collocato all'angolo tra Corso Martiri della Liberazione e Via Antonio Corti e presenta accessi da entrambe le vie con locali commerciali al piano terreno.

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	Corso Martiri 174 - Pescarenico
Dati Catastali	Sez. LEC Fg. 5 mapp. 3056 sub 2/5/6/4/8/9/701/702/703/704
Zona PGT	A1 - Tessuto storico dei N.S. di Lecco centro e Pescarenico, dest. prev. mista
Tipo edificio	Residenziale
Superficie territoriale	mq 650,00

VEDUTA AEREA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



AMBITO DI APPLICAZIONE ai sensi del comma 1 art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	data dismissione (ante 25/06/2020)
-------------------------------------	------------------------------------

AMBITO SOGGETTO A TUTELA CULTURALE/PAESAGGISTICA ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
-------------------------------------	---------------------------------------

ASPETTI DI CRITICITA' ai sensi del comma 1 art. 40bis

	salute
	sicurezza idraulica
<input checked="" type="checkbox"/>	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
	inquinamento
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado ambientale
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado urbanistico-edilizio

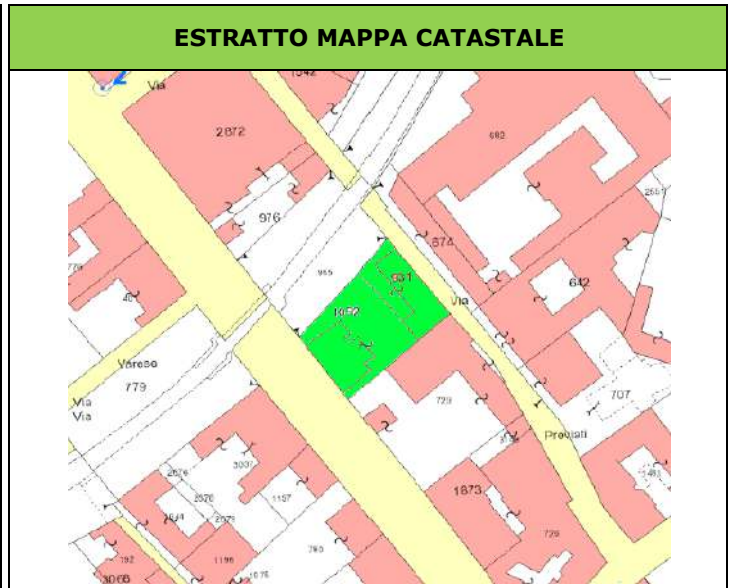
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 08 - BRAGA GUIDO
Prot. n. 110600/2021 del 12/11/2021
Sintesi stato esistente: Il compendio posto per la quasi totalità in fascia di rispetto ferroviario si compone di due edifici dismessi con destinazione residenziali e magazzini oltre ad uno spazio commerciale al piano terra prospiciente Corso Martiri. Un cortile interno distribuisce gli accessi alle unità.

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	Corso Martiri 127 / Via Previati 48/50/52/54 - Pescarenico
Dati Catastali	Sez. LEC Fg. 5 mapp. 931 sub 701/702/703 /1/2/3/4/5 e 1092 sub 3/4/5/6/7/8/501/701
Zona PGT	A2 - Zona di completamento ai nuclei di antica formazione
Tipo edificio	Residenziale
Superficie territoriale	mq 982,00



**AMBITO DI APPLICAZIONE
ai sensi del comma 1 art. 40 bis**

X	data dismissione (ante 25/06/2020)
---	------------------------------------

**AMBITO SOGGETTO A TUTELA
CULTURALE/PAESAGGISTICA
ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis**

	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
--	---------------------------------------

**ASPETTI DI CRITICITA'
ai sensi del comma 1 art. 40bis**

	salute
	sicurezza idraulica
X	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
	inquinamento
X	degrado ambientale
X	degrado urbanistico-edilizio

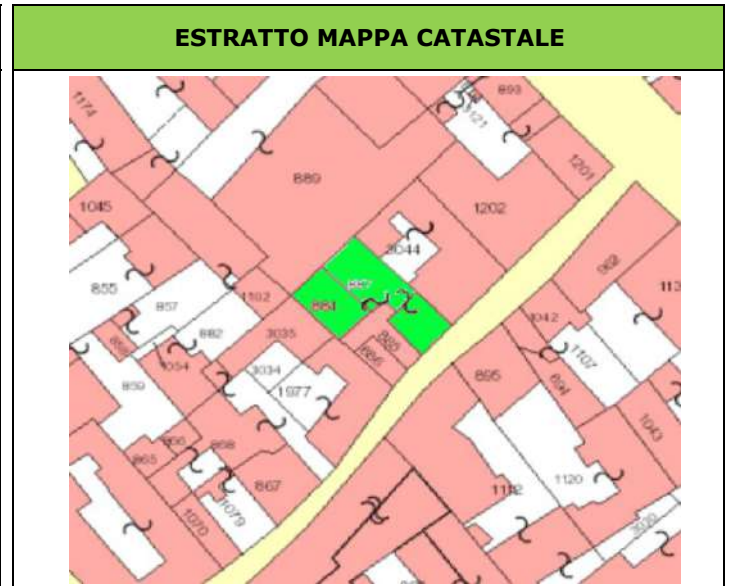
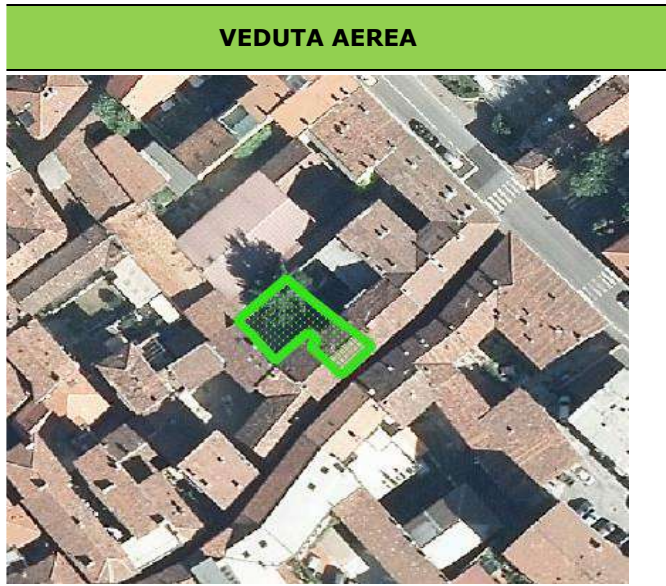
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 09 - BRAGA GUIDO
Prot. n. 110612/2021 del 12/11/2021
Sintesi stato esistente: Il compendio posto nel centro storico di Pescarenico si compone di due edifici dismessi con destinazione residenziali e magazzini. Un cortile interno distribuisce gli accessi alle unità.

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	Via Maggiore 12 - Pescarenico
Dati Catastali	Sez- LEC Fg. 4 mapp. 884 e 887 sub 1/2/3/4
Zona PGT	A1 - Tessuto storico dei N.A.F. di Pescarenico con dest. a prevalenza mista
Tipo edificio	Residenziale
Superficie territoriale	mq 230,00



**AMBITO DI APPLICAZIONE
ai sensi del comma 1 art. 40 bis**

X	data dismissione (ante 25/06/2020)
---	------------------------------------

**AMBITO SOGGETTO A TUTELA
CULTURALE/PAESAGGISTICA
ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis**

X	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
---	---------------------------------------

**ASPETTI DI CRITICITA'
ai sensi del comma 1 art. 40bis**

	salute
	sicurezza idraulica
X	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
	inquinamento
X	degrado ambientale
X	degrado urbanistico-edilizio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

SCHEDA INDIVIDUAZIONE
N. 10 - Bregaglio Adele
Prot. n. 112510/2021 del 18/02/2021
Sintesi stato esistente: Il compendio posto nel centro storico di Pescarenico si attesta lungo la riva del fiume Adda con n. 3 piani fuori terra a destinazione residenziale con portico di passaggio tra la via Corti ed il vicolo Fossato

DATI IDENTIFICATIVI	
Localizzazione	via Corti 23 - Pescarenico
Dati Catastali	Sez. LEC Fg. 4 mapp. 815
Zona PGT	A1 - Tessuto storico dei N.A.F. di Pescarenico con dest. a prevalenza mista
Tipo edificio	Residenziale
Superficie territoriale	mq 110,00

VEDUTA AEREA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



AMBITO DI APPLICAZIONE ai sensi del comma 1 art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	data dismissione (ante 25/06/2020)
-------------------------------------	------------------------------------

AMBITO SOGGETTO A TUTELA CULTURALE/PAESAGGISTICA ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
-------------------------------------	---------------------------------------

ASPETTI DI CRITICITA' ai sensi del comma 1 art. 40bis

	salute
	sicurezza idraulica
	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
	inquinamento
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado ambientale
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado urbanistico-edilizio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Scheda immobile inserito nel patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'articolo 40 bis L.r. n. 12/2005

SCHEDA INDIVIDUAZIONE

N. 11 - Fondazione Comunitaria del Lecchese onlus
Prot. n. 119036/2021 del 07/12/2021
Sintesi stato esistente: L'immobile "Officina Badoni", superstite di un più ampio volume che si estendeva lungo il corso Matteotti e che è stato parzialmente demolito, si trova ora inserito in contesto misto residenziale, commerciale e terziario "Parco del Broletto". Attualmente l'edificio si presenta con l'involucro recuperato (facciate, serramenti e copertura), ma l'interno è rimasto al rustico.

DATI IDENTIFICATIVI

Localizzazione	Corso Matteotti 7 - Castello
Dati Catastali	Sez. LEC Fg. 3 mapp. 2265 sub 703/704
Zona PGT	R4 - Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità e Servizi all'interno di PAU
Superficie territoriale	mq 347,90

VEDUTA AEREA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



AMBITO DI APPLICAZIONE ai sensi del comma 1 art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	data dismissione (ante 25/06/2020)
-------------------------------------	------------------------------------

AMBITO SOGGETTO A TUTELA CULTURALE/PAESAGGISTICA ai sensi del comma 11 bis art. 40 bis

<input checked="" type="checkbox"/>	Presenza di Vincolo D.Lgs. n. 42/2004
-------------------------------------	---------------------------------------

ASPETTI DI CRITICITA' ai sensi del comma 1 art. 40bis

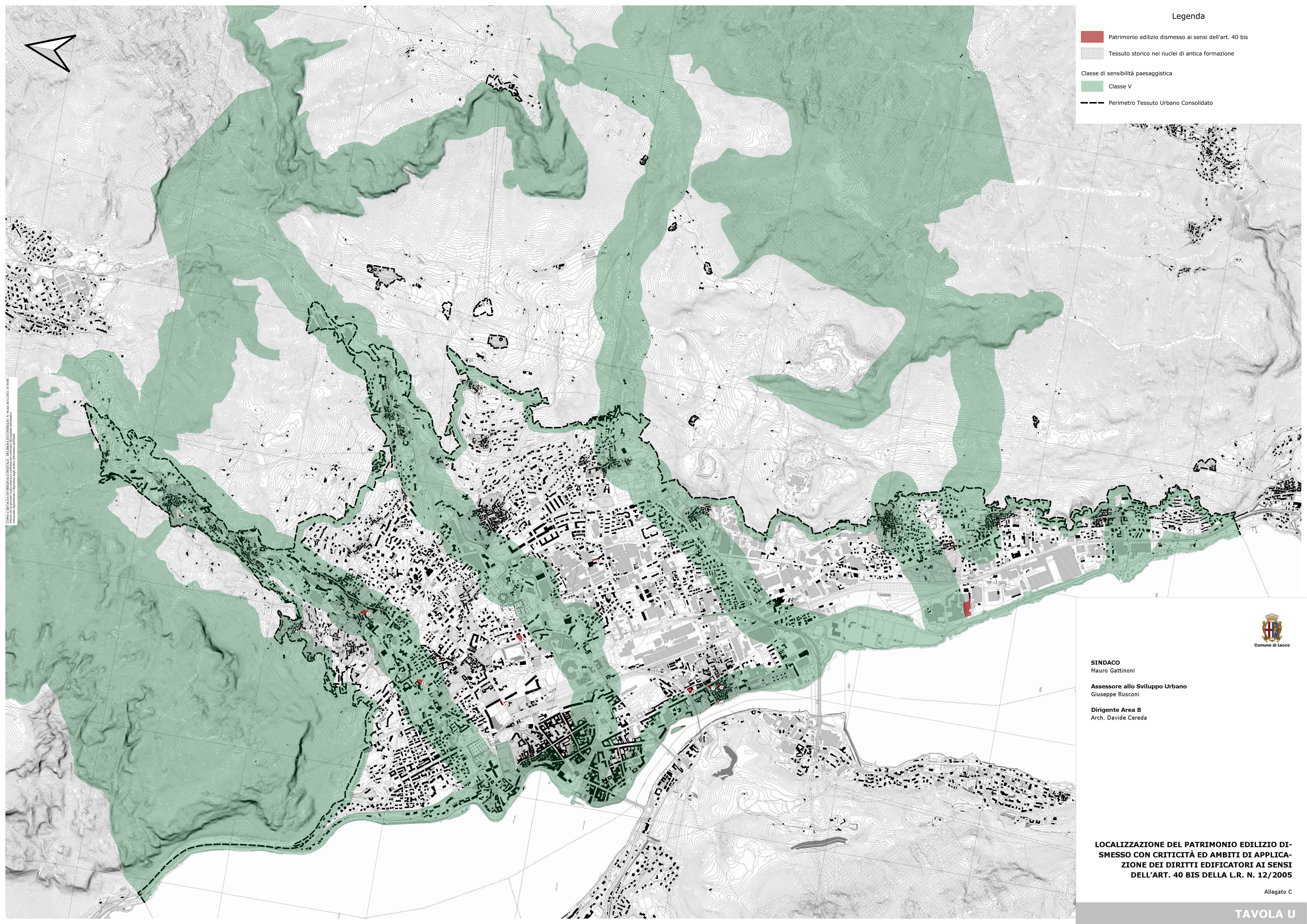
<input type="checkbox"/>	salute
<input type="checkbox"/>	sicurezza idraulica
<input type="checkbox"/>	problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
<input type="checkbox"/>	inquinamento
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado ambientale
<input checked="" type="checkbox"/>	degrado urbanistico-edilizio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Legenda

- Patrimonio edilizio dismesso ai sensi dell'art. 40 bis
- Tessuto storico nei nuclei di antica formazione
- Classe di sensibilità paesaggistica
- Classe V
- Perimetro Tessuto Urbano Consolidato



Comune di Lecco

SINDACO
Mauro Gattinoni

Assessore allo Sviluppo Urbano
Giuseppe Rusconi

Dirigente Area 8
Arch. Davide Cereda

LOCALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ ED AMBITI DI APPLICAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. N. 12/2005

Allegato C