



Comune di Magnago

CITTA' METROPOLITANA DI MI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE Consiglio Comunale N.22 DEL 10/06/2025

OGGETTO:

APPROVAZIONE RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA RELATIVO AL PROGETTO DI RIGENERAZIONE DELL'IMMOBILE DISMESSO CON CRITICITÀ IN VICOLO DELLA CROCE - AUTORIZZAZIONE ALLA DEROGA (ARTT. 40 E 40-BIS L.R. 12/2005).

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Piano di Governo del Territorio sig. Binaghi Ferruccio;

PREMESSO:

- che il Comune di Magnago in data 21.06.2010 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 ha approvato gli atti costituenti il P.G.T. relativi al proprio territorio ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, efficace dal 13.10.2010 con la pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30.11.2011, ha approvato la Correzione degli errori materiali e rettifiche degli atti di PGT vigente ai sensi dell'art. 13, comma 14/bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., efficace dal 18.01.2012 con la pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 3;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 11.03.2019, è stato approvato il Programma Integrato di Intervento di Iniziativa Privata, denominato "Recupero dell'area dismessa ex Focrem", in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT), i cui atti hanno acquistato efficacia il 24.04.2019 con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie avvisi e concorsi n. 17 del 24.04.2019;
- che il Comune di Magnago con deliberazione di Giunta comunale n. 136 del 27.09.2023 ha avviato la procedura di variante generale al Piano di Governo del Territorio;

RICHIAMATI:

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 29.12.2021 "Rigenerazione Urbana Immobili Dismessi e Collabenti – Immobili Agricoli dismessi – provvedimenti e indirizzi." l'Amministrazione Comunale ha messo in atto, le tematiche relative agli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale di cui agli artt. 8 e 8bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- la pianificazione urbanistica è funzionale non solo all'ordinato sviluppo edilizio del territorio ma è rivolta anche alla realizzazione contemporanea di una pluralità di differenti interessi pubblici e privati, che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente garantiti;
- i poteri di derogare la pianificazione urbanistica sono eccezionali e consentono entro ristretti limiti previsti dalla legge una diversa utilizzazione del territorio esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- il Permesso di Costruire in deroga, disciplinato dall'art 14 del D.P.R. 380/2001, corrisponde con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e valutazione calibrata delle specificità locali e dei benefici che ricadono sul territorio; produce benefici anche in termini di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento; non deve inevitabilmente

riguardare il carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo ma i multipli benefici di cui la collettività può godere.

- a norma del comma 1 dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 il Consiglio Comunale delibera l'autorizzazione preventiva funzionale al rilascio del Permesso di Costruire in deroga da parte del competente Ufficio;
- a norma del comma 2 dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 "la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della presente legge, nonché la destinazione d'uso".
- il comma 10 dell'art. 40 bis della L.R. per cui "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.

VISTI:

- l'istanza di manifestazione di interesse per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art.40bis della L.R. 12/2005 trasmessa dalla sig.ra Borgo Francesca in data 29/10/2021 al n. 15038 di prot. riguardante l'edificio/capannone in disuso e fatiscente a destinazione laboratorio per arti e mestieri, cui è stata inserita nella delibera di Consiglio comunale n. 75 del 29/12/2021.
- il parere preventivo richiesto in data 15/04/2024 al n. 5655/2024 di prot. relativo alla fattibilità dell'intervento di recupero dell'immobile dismesso uso laboratorio sito in vicolo della Croce identificato catastalmente al foglio n. 11 particella 471, di cui si è espresso parere favorevole (prot. 13191/2024).
- la richiesta di parere preventivo, di cui sopra, essendo stata presentata entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale (Consiglio comunale n. 75 del 29.12.2021) rispetta i dettami di cui al comma 4 dell'articolo 40bis.
- la richiesta di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità", depositata agli atti dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) in data 13/03/2025 al n. 1669/2025 di prot. (P.E. n. 45/2025), dalla sig.ra Borgo Francesca (successivamente integrata in data 22/05/2025 al n. 3323 di prot. sue e in data 30.06.2025 al n. 4299 di prot. sue) volta ad ottenere l'approvazione relativo all'intervento di ristrutturazione edilizia e rigenerazione urbana con demolizione di capannone ex laboratorio per arti e mestieri in disuso e fatiscente e ricostruzione di un fabbricato residenziale del tipo villa bifamiliare con relativi locali accessori e posti auto, in via Marconi n. 9 (via Marconi - vicolo della Croce), catastalmente contraddistinto al foglio 11 particella 471 (particelle 470-606 pertinenza).
- la richiesta di deroga del proponente della richiesta del permesso di costruire in deroga relativa alla deroga della destinazione d'uso e dell'altezza (art. 40 e 40bis della L.r. 12/2005).

CONSIDERATO che:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 75 del 29.12.2021 "Rigenerazione Urbana Immobili Dismessi e Collabenti – Immobili Agricoli dismessi – provvedimenti e indirizzi.", l'immobile individuato catastalmente al foglio n. 11 particella 471 è stato inserito come da richiesta del 29/10/2021 prot. 15038 tra gli immobili dismessi da almeno un anno che 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 e pertanto è stata attestata la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga, ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (Legge per il governo del territorio);*

- l'accoglimento della richiesta di attestazione di interesse pubblico al recupero dell'immobile da parte del Consiglio comunale con deliberazione n. 75/2021 e l'applicazione degli artt. 40 e 40 bis della L.r. n. 12/2005 e s.m.i., comporta che:
- (art. 40 comma 2) "La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della presente legge, *nonché la destinazione d'uso*."
- (art. 40 bis comma 10) "Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili disciplinati dall'art. 40-bis della L.r. 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 igienico-sanitari";

VERIFICATO che l'area oggetto di intervento, contraddistinta alla particella 471 del foglio n. 11, risulta classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio, come "Nucleo di Antica Formazione", disciplinata dall'art. 19 e Abaco delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, prevedono che ... "Sarà altresì possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda (nel rispetto dell'inclinazione ammessa dall'abaco guida) fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente / originale dell'ultimo piano abitabile. Si potranno modificare le altezze dei colmi del tetto con aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida... (pendenza delle falde compreso tra il minimo di 30° e massimo di 40°); "La destinazione d'uso principale è la residenza".

CONSIDERATO che l'avvenuto riconoscimento da parte del Consiglio comunale (CC n. 75/2021) del comparto tra gli immobili dismessi da almeno un anno che causano criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., prevede che "... in funzione di semplificazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione individuati mediante la presente deliberazione consiliare siano ordinariamente subordinati a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), non preceduto – salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale - da piano attuativo, se del caso con applicazione di deroghe (*ex art. 40, L.r. 12/2005 e ex art. 14 d.P.R. 380/2001*, nei limiti e con i contenuti di legge) rispetto alle previsioni di piano."

CONSIDERATO altresì che la richiesta di permesso di costruire in deroga presentata (P.E. n. 45/2025 sue) è relativa all'intervento di ristrutturazione edilizia e rigenerazione urbana con demolizione di capannone ex laboratorio per arti e mestieri in disuso e fatiscente e ricostruzione di un fabbricato residenziale del tipo villa bifamiliare con relativi locali accessori e posti auto, in via Marconi n. 9 (via Marconi - vicolo della Croce), catastalmente contraddistinto al foglio 11 particella 471 (particelle 470-606 pertinenza) non prevede opere di urbanizzazione primaria (appurato che l'area di intervento è già dotata), cessioni aree a servizi e monetizzazioni, per tutto ciò non si rende necessario procedere con un permesso di costruire convenzionato, ma con un permesso di costruire come indicato altresì dal comma 4 della L.r. 12/2005.

RILEVATO che l'articolo 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante), comma 1-quater, del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. prevede che il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1 lettere a), a-bis), b), e c) - (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale) non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi generali previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2/04/1968 n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria (di parcheggi) previsto dalla legge 17/08/1942 n. 1150.

DATO ATTO che la richiesta di permesso di costruire in deroga prevede l'utilizzazione delle aree secondo i seguenti parametri:

Indici e parametri	Stato di Fatto	In progetto da PdC	Prescrizioni del PGT	Deroga
Superficie fondiaria (SF)	1.140,31 mq.	1.140,31 mq.	=	=
Volume (mc)	1.516,37 mc.	1.412,13 mc.	esistente	
Superficie Coperta (SC)	352,74 mq.	251,04 mq.	esistente	
Altezza massima (H. max)	5,17 m. 4,26 m.	8,44 m. colmo 5,00 m. colmo	esistente	art. 40 bis (L.r.12/2005)
Distacchi dai confini	> 5.00	> 5.00	esistente	
Area a parcheggio privato	=	3 posti auto per u.i. = n. 6	2 posti auto ogni u.i.	
Destinazione d'uso	Produttivo/Laboratorio	Residenziale	Residenziale	art. 40 (L.r.12/2005)

RILEVATO che l'efficacia del Permesso di Costruire in deroga è subordinato al pagamento del contributo di costruzione come indicato nella delibera di Consiglio comunale n. 75 del 29.12.2021 prevede che "... in funzione di incentivazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione individuati mediante la presente deliberazione consiliare beneficino di una riduzione ex lege del 50% dei contributi costruttivi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione o onere ecologico) ordinariamente dovuti e che gli importi dovuti, anche per costo di costruzione e/o onere ecologico, siano integralmente scomputabili e/o compensabili in vista della formazione di opere pubbliche".

CONSIDERATO:

- che è interesse dell'Amministrazione Comunale dare concreta attuazione alle azioni di incentivazione per la rigenerazione e per il recupero del patrimonio edilizio esistente, introdotte dalla L.r. n. 18/2019, in particolare la richiesta di Permesso di Costruire n. 45 (prot. n. 1669/2025 del 13/03/2025 e succ. integrazioni) risulta rispondente agli obiettivi ed ai contenuti dichiarati dall'Amministrazione Comunale anche con delibera di Consiglio comunale n.75/2021, in applicazione dell'art. 40-bis della L.r. 12/2005 e s.m.i.
- che nello specifico si ravvisa l'interesse dell'Amministrazione Comunale nell'attuare il presente Permesso di Costruire in deroga (art. 40 comma 2 e art. 40-bis comma 10, L.R. n. 12/2005), visto che il patrimonio edilizio dismesso rappresenta una componente significativa del degrado urbano, da più punti di vista, strutturale, ambientale, urbanistico-edilizio, paesaggistico e sociale.
- che intervenire sull'immobile dismesso in esame, che interessa aree centrali del tessuto urbano di Magnago, significa non solo poter cogliere opportunità importanti di riqualificazione e rigenerazione urbana, ma anche arrestare processi di degrado contribuendo così a raggiungere l'obiettivo di valorizzare e rendere attrattivo il territorio e generare ricadute positive sull'intero sistema economico-sociale anche in linea con gli obiettivi strategici ed operativi di questa Amministrazione.

ACCERTATO che la presente deliberazione di Consiglio comunale riveste carattere autorizzatorio e preventivo e non si configura come provvedimento sostitutivo del rilascio del Permesso di Costruire, la cui competenza è esclusivamente in capo alla struttura comunale competente individuata nello Sportello Unico per l'Edilizia. In particolare, con tale deliberazione si intende approvare il progetto di rigenerazione di cui all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. ed in deroga, fissando i parametri edilizio-urbanistici fondamentali imprescindibili per il rilascio del successivo titolo abilitativo.

Che il rilascio del permesso di Costruire in deroga, da parte del responsabile del settore ambiente e territorio, è subordinato all'approvazione delle deroghe edilizie-urbanistiche da parte del Consiglio comunale.

VISTE:

- la deliberazione C.C. n. 40 del 25/07/2022 di presentazione delle linee programmatiche di mandato 2022/2027;
- la deliberazione C.C. n. 43 del 30/12/2024 di approvazione del Documento Unico di Programmazione – DUP 2025/2027;
- la deliberazione C.C. n. 44 del 30/12/2024 di approvazione del Bilancio di previsione 2025/2027 e s.m.i.;
- la deliberazione G.C. n. 2 del 07/01/2025 ad oggetto: “Approvazione Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 – art. 169 d.Lgs. 267/2000” e s.m.i.;
- la deliberazione C.C. n. 7 del 28/04/2025 ad oggetto: “Approvazione del Rendiconto di gestione per l’esercizio 2024”;
- la deliberazione G.C. n. 54 del 22/05/2025 ad oggetto: “Approvazione Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO 2025/2027);

VISTI:

- il d.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.
- gli articoli 40 e 40bis della Legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.
- la delibera C.C. n. 75 del 29/12/2021.
- la relazione tecnica urbanistica del responsabile settore ambiente e territorio.

PROPONE

1. di approvare i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. preso atto del Permesso di Costruire in deroga (P.E. n. 45/2025 sue) presentato in data 13/03/2025 prot. sue n. 1669 e successive integrazioni, dalla sig.ra Borgo Francesca, per la rigenerazione dell'immobile dismesso ai sensi dell'articolo 40-bis della Legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., mediante intervento di ristrutturazione edilizia e rigenerazione urbana con demolizione di capannone ex laboratorio per arti e mestieri in disuso e fatiscente e ricostruzione di un fabbricato residenziale del tipo villa bifamiliare con relativi locali accessori e posti auto, in via Marconi n. 9 (via Marconi - vicolo della Croce), catastalmente contraddistinto al foglio 11 particella 471 (particelle 470-606 pertinenza);
3. preso atto della proposta di deroghe presentata dalla richiedente il permesso di costruire in deroga (P.E. n.45/2025 sue) per la destinazione d'uso e altezza fabbricato;
4. di approvare, in applicazione e ai sensi di quanto disposto dagli articoli 40, comma 2, e 40-bis, comma 10 della Legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii. per quanto di sua competenza, l'autorizzazione preventiva funzionale al rilascio del Permesso di Costruire in deroga (P.E. n.45/2025 sue) da parte del competente settore, con riferimento alle deroghe agli strumenti urbanistici comunali, relative:
 - alla destinazione d'uso (da laboratorio a residenziale) – art. 40 L.r. 12/2005
 - all'altezza di zona (al colmo= h.8,44 m. e h.5,00 m.) - art. 40bis L.r. 12/2005;
5. di dare mandato al responsabile del settore ambiente e territorio di procedere al perfezionamento del provvedimento finalizzato al rilascio di permesso di costruire in deroga da

parte del competente settore, con riferimento alle deroghe di cui al precedente punto del presente atto;

6. di dare atto che l'approvazione del presente provvedimento non comporta assunzione di impegno di spesa.

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 s.m.i., sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10/10/2012, n. 174, allegati al presente atto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di delibera dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Piano di Governo del Territorio sig. Binaghi Ferruccio ed i pareri favorevoli espressi dai rispettivi responsabili di servizio, sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

PRESO ATTO che l'argomento è stato discusso nella seduta della competente commissione consiliare del 24/06/2025;

Sentito l'intervento/la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Piano di Governo del Territorio sig. Binaghi Ferruccio;

Preso atto degli interventi come da relata di discussione;

Votanti n. ; voti favorevoli n. ; voti contrari n. ; astenuti n. resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. preso atto del Permesso di Costruire in deroga (P.E. n. 45/2025 sue) presentato in data 13/03/2025 prot. sue n. 1669 e successive integrazioni, dalla sig.ra Borgo Francesca, per la rigenerazione dell'immobile dismesso ai sensi dell'articolo 40-bis delle Legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., mediante intervento di ristrutturazione edilizia e rigenerazione urbana con demolizione di capannone ex laboratorio per arti e mestieri in disuso e fatiscente e ricostruzione di un fabbricato residenziale del tipo villa bifamiliare con relativi locali accessori e posti auto, in via Marconi n. 9 (via Marconi - vicolo della Croce), catastalmente contraddistinto al foglio 11 particella 471 (particelle 470-606 pertinenza);
3. preso atto della proposta di deroghe presentata dalla richiedente il permesso di costruire in deroga (P.E. n.45/2025 sue) per la destinazione d'uso e altezza fabbricato;
4. di approvare, in applicazione e ai sensi di quanto disposto dagli articoli 40, comma 2, e 40-bis, comma 10 della Legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii. per quanto di sua competenza, l'autorizzazione preventiva funzionale al rilascio del Permesso di Costruire in deroga (P.E. n.45/2025 sue) da parte del competente settore, con riferimento alle deroghe agli strumenti urbanistici comunali, relative:
 - alla destinazione d'uso (da laboratorio a residenziale) – art. 40 L.r. 12/2005
 - all'altezza di zona (al colmo= h.8,44 m. e h.5,00 m.) - art. 40bis L.r. 12/2005

5. di dare mandato al responsabile del settore ambiente e territorio di procedere al perfezionamento del provvedimento finalizzato al rilascio di permesso di costruire in deroga da parte del competente settore, con riferimento alle deroghe di cui al precedente punto del presente atto;
6. di dare atto che l'approvazione del presente provvedimento non comporta assunzione di impegno di spesa.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente con voti favorevoli n. , contrari n. , astenuti n. , resi nei modi e forme di legge

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il presente provvedimento.