

Spettabili

Sindaco di Cusano Milanino

Membri della Giunta di Cusano Milanino

Presidente del Consiglio Comunale di Cusano Milanino

Membri del Consiglio Comunale di Cusano Milanino

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

Un'attenta pianificazione territoriale deve prevedere un'oculata gestione del territorio intesa come Bene Comune da tutelare per l'interesse generale;

Un'amministrazione lungimirante e consapevole deve poter governare il proprio Comune svincolata da interessi particolari e da pressioni speculative di singoli;

Un'accorta amministrazione deve rispondere alle esigenze dei suoi cittadini garantendo loro il benessere e la sicurezza;

CONSIDERATO CHE

Sempre di più, fenomeni naturali di grandi intensità si manifestano nel territorio italiano con conseguenze devastanti sia fisiche, materiali e psicologiche dei cittadini;

Spesso nuove costruzioni non vengono occupate né per lavoro, né per residenze, con la conseguenza di nuovi volumi che occupano inutilmente spazi;

Molti edifici sono completamente abbandonati e fatiscenti;

Da vari decenni la politica urbanistica adottata dalle diverse amministrazioni ha comportato un'eccessiva "frenesia edificatoria" volta spesso alla realizzazione dell'edificato indipendentemente dalle reali necessità e bisogni della comunità o dalla qualità, o dalla sicurezza idrogeologica, compromettendo il paesaggio, il benessere e la sicurezza stessa delle persone;

Oggi vi è sempre maggior necessità di edilizia sociale pubblica e che molti degli edifici vuoti potrebbero essere destinati a tale scopo;

VALUTATO INOLTRE CHE

Edifici vuoti sono sinonimo di mancanza di corretta pianificazione;

Edifici fatiscenti sono indice di un territorio mal gestito;

È necessario ridurre il consumo di territorio, riqualificare l'esistente, recuperare gli edifici vuoti;

È necessario mettere in sicurezza il territorio;

PRESO ATTO CHE

Il Forum Italiano dei Movimenti per la Terra e per il Paesaggio ha avviato la campagna nazionale "*Salviamo il Paesaggio e difendiamo i Territori*", che ha l'obiettivo di ridurre il consumo di territorio attraverso un'oculata gestione dello stesso;

Tale campagna propone, tra le altre cose, di effettuare un censimento mirato da avviarsi su tutto il territorio italiano, tramite un modello che i singoli Comuni dovrebbero compilare, come da scheda allegata;

Condividendone gli intenti e consapevoli della necessità di intervenire su un territorio già fortemente danneggiato;

RICORDATO CHE

La Costituzione della Repubblica Italiana, all'articolo 41, commi 1 e 2 stabilisce:

- L'iniziativa economica privata è libera.

- Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana.

PRESO ATTO INOLTRE CHE

La Giunta Comunale di Napoli, con delibera numero 259 del 24 aprile 2014, approvata con voti unanimi, ha scelto di approvare un percorso che preveda l'individuazione di beni immobili che si trovino in stato di effettivo abbandono, suscettibile anche di compromettere il decoro e le condizioni igienico-sanitarie e ambientali del territorio di riferimento, con la realizzazione della mappatura degli stessi. Accertato lo stato di effettivo abbandono dei beni di proprietà privata, il Sindaco di Napoli, con atto notificato a mezzo di messo comunale, invita i relativi proprietari ad adottare tutti i provvedimenti necessari al perseguimento della funzione sociale dei beni in questione

CONSIDERATO INFINE CHE

Il Consiglio Comunale di Milano, in data 14 aprile 2014, ha adottato il testo del nuovo regolamento edilizio che stabilisce che l'amministrazione comunale, una volta accertato lo stato di abbandono, di degrado urbano, di incuria e di dismissione delle aree e/o degli edifici, diffida i soggetti ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto i profili edilizio, funzionale e ambientale. Entro 60 giorni dalla notificazione della diffida i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA COMUNALE

A intraprendere il censimento summenzionato, come da scheda apposita, scaricabile dal sito del comitato nazionale promotore dell'iniziativa: http://www.salviamoilpaesaggio.it/blog/info_sul_forum/campagna-per-il-censimento/, entro un mese dall'approvazione di tale mozione/istanza e terminarlo entro 6 mesi dall'inizio.

Il Gruppo Consiliare MoVimento 5 Stelle di Cusano Milanino

Marco Giovanni Fais (capogruppo)

Benedetto Marcello Pallotti

ALLEGATO 1:

LETTERA DI PRESENTAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO SCHEDA PER COMUNI

Al Sindaco del Comune di Cusano Milanino

Illustrissimo Signor Sindaco,

con la presente **provvediamo formalmente a richiederLe**, a nome e per conto del Forum Italiano dei Movimenti per la Terra e il Paesaggio e delle **oltre 700 organizzazioni** attualmente ad esso aderenti, di **voler provvedere ad attivare con urgenza massima un capillare censimento del patrimonio edilizio** presente all'interno dei confini del Comune da Ella guidato.

Tale necessario censimento viene in questi giorni **richiesto a tutti i Comuni italiani**, allo scopo di mettere in luce con assoluta esattezza la **realità delle strutture edilizie già presenti nel territorio** di ciascun municipio e, in particolare, **il numero di quelle sfitte, vuote, non utilizzate (ed eventualmente la superficie), le superfici edificabili residue del vigente piano urbanistico e quelle previste da eventuali piani adottati**. Questo elemento è ritenuto di estrema importanza per monitorare lo stato attuale dell'offerta edilizia e ragionare - senza pregiudizi e con precisi dati di ausilio - il fenomeno del **consumo di suolo** e tutte le necessarie pianificazioni conseguenti.

La scheda (disponibile in formato digitale sul seguente link:

http://www.salviamoilpaesaggio.it/blog/info_sul_forum/campagna-per-il-censimento/ - preparata da un folto gruppo di cittadini, da professionisti del settore e da amministratori - si compone di due parti:

- la prima parte riassume i punti nevralgici **indispensabili** richiesti a tutti i Comuni;
- la seconda parte enuclea altri elementi **importanti e facoltativi** che ci auguriamo possano comunque essere segnalati, onde rendere ancora più efficace il monitoraggio.

La scheda è stata ideata allo scopo di **offrire un metodo di lavoro** che possa **guidare ogni nuova futura pianificazione dello strumento urbanistico comunale** e favorire una discussione basata su informazioni certe ed aperta ai **contributi di tutti i cittadini**.

La portata delle informazioni previste, ci portano anche ad invitarla a valutare, **successivamente**, la decisione di adottare, per il tramite di idonea modifica/revisione del vigente piano urbanistico, una moratoria per le nuove edificazioni su aree libere previste dallo strumento urbanistico attualmente

in vigore e/o da sue varianti: **i dati che il Suo Comune avrà modo di mettere in luce, infatti, potrebbero profondamente modificare il quadro complessivo delle pianificazioni attualmente definite** in assenza di riferimenti metodologici che abbraccino l'intero assetto urbanistico comunale.

È possibile inviare i risultati del censimento in **formato digitale** (alla mail censimento@salviamoilpaesaggio.it) **oppure in formato cartaceo** al seguente indirizzo:

COMITATO SALVIAMO IL PAESAGGIO

Via Mendicità Istruita, 14

12042 – Bra (CN)

Restiamo a completa disposizione Sua e dei tecnici e funzionari comunali per ogni necessaria ulteriore delucidazione.

RingraziandoLa anticipatamente per la Sua attenzione, porgiamo le nostre più vive cordialità restando in attesa di cortese ed urgente risposta.

Forum Italiano dei Movimenti per la Terra e il Paesaggio

www.salviamoilpaesaggio.it

censimento@salviamoilpaesaggio.it

ALLEGATO 2:
AGGIORNAMENTO DEL 27 GIUGNO 2014 SU ESEMPI VIRTUOSI

(di Alessandro Mortarino) fonte: <http://www.salviamoilpaesaggio.it/>

Nei mesi scorsi abbiamo ampiamente raccontato il punto di arrivo degli studi di Paolo Maddalena, Vicepresidente Emerito della Corte Costituzionale, riguardante la funzione sociale degli edifici e la corretta applicazione, in particolare, dell'articolo 42 della Costituzione che porta a considerare in maniera innovativa la necessità di imporre che «qualunque bene abbandonato, in virtù della cessazione della sua funzione sociale, debba ritornare nella disponibilità del soggetto che originariamente ne è proprietario e che ne aveva ceduto parte ad un singolo privato: cioè il popolo sovrano».

Questi fondamentali studi hanno già trovato un'azione amministrativa, un primo caso, con due delibere della Giunta del Comune di Napoli che [potete scaricare](#) dai link:

http://www.salviamoilpaesaggio.it/blog/wp-content/uploads/2014/06/Napoli_dgc_240414_0258_beni-pubblici-beni-comuni.pdf

http://www.salviamoilpaesaggio.it/blog/wp-content/uploads/2014/06/Napoli_dgc_240414_0259_beni-privati-beni-comuni.pdf

Ecco, ora, un secondo prezioso caso che arriva dall'amministrazione comunale di Milano, che ha provveduto a censire e rendere pubblici (in una mappa pubblicata online [sul suo sito internet](#)) 160 immobili privati abbandonati presenti in tutte le nove zone cittadine. Rappresenta la prima fase conoscitiva del progetto che ha l'obiettivo di rigenerare e ricucire il tessuto urbano esistente.

Se i proprietari non interverranno, soprattutto in seguito alle messe in mora, l'ente locale potrà richiedere «l'attribuzione a tali beni di una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale», come previsto [dall'articolo 11 del nuovo regolamento edilizio](#) adottato dal Consiglio Comunale lo scorso 14 aprile.(link: http://24o.it/links/?uri=http://www.comune.milano.it/portale/wps/portal/CDM?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/contentlibrary/Ho+bisogno+di/Ho+bisogno+di/Sportello+Unico+Edilizia_Regolamento+Edilizio+del+Comune+di+Milano&catgId=com.ibm.workplace.wcm.api.WCM_Category/IT_CAT_Bisogni_15/9ce8e180446e01e6bc7fbfd36d110d8a/PUBBLI-SHED&catg=IT_CAT_Bisogni_15&type=content&from=Nel+mirino+del+Comune+di+Milano+160+immobili+abbandonati%3A+uso+pubblico+se+i+proprietari+non+interverranno+)

Secondo la classificazione dell'amministrazione comunale, sono ritenuti abbandonati quegli edifici che risultano non mantenuti e utilizzati per più di cinque anni, «ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici».

Secondo la classificazione dell'amministrazione comunale, sono ritenuti abbandonati quegli edifici che risultano non mantenuti e utilizzati per più di cinque anni, «ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici».

L'elenco è il risultato delle rilevazioni effettuate da associazioni ed enti impegnati sul territorio. E' stato così possibile costruire una prima banca dati in continua evoluzione e aggiornamento anche sulla base di nuove segnalazioni da parte dei Consigli di Zona e dei cittadini e suscettibile, quindi,

di ulteriori integrazioni o modifiche. Il nuovo regolamento edilizio (che attende ora l'approvazione in via definitiva dal Consiglio Comunale), stabilisce che «l'amministrazione comunale, una volta accertato lo stato di abbandono, di degrado urbano, di incuria e di dismissione delle aree e/o degli edifici, diffida i soggetti ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto i profili edilizio, funzionale e ambientale».

Entro 60 giorni dalla notificazione della diffida (già ricevuta da molti proprietari) «i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili – come si legge nel regolamento edilizio – devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale».

Decorso il termine e «constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni», il Comune può provvedere in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni.

Ovviamente il Comune di Milano (come tutti i Comuni italiani) risulta privo della disponibilità finanziaria per accollarsi tutti gli interventi di recupero non espletati dai proprietari. Sempre secondo l'articolo 11 del regolamento edilizio, «qualora il proprietario non intervenga, rendendo necessario l'intervento sostitutivo, l'amministrazione comunale provvede, altresì, ad attivare uno dei seguenti procedimenti:

- a) di attribuzione a tali beni di una destinazione pubblica, di interesse pubblico o generale assumendo gli atti e gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
- b) di recupero delle aree non residenziali dismesse, ai sensi dell'art. 97 bis della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12».

“La pubblicazione di questo censimento, costruito e aggiornato grazie alle associazioni, ai Consigli di Zona, ai cittadini – ha spiegato la vicesindaco Ada Lucia De Cesaris – è un altro tassello nel contrasto all'incuria del patrimonio edilizio esistente, impegno primario di questa Amministrazione. La normativa, ma anche l'Amministrazione comunale, hanno già numerosi strumenti per consentire il superamento del degrado prodotto dagli immobili abbandonati, che hanno pesanti ricadute sul territorio, sui singoli quartieri, sulla vita quotidiana delle persone. Ci auguriamo che questo censimento possa essere di ulteriore stimolo per avviare interventi concreti di messa in sicurezza, riqualificazione o anche riuso temporaneo”.

L'assessore De Cesaris ha anche aggiunto: «Non ci sono espropri “proletari” sugli edifici abbandonati e le azioni saranno conseguenti ad eventuali non risposte della proprietà» e ha sottolineato come «i veri inadempienti siano le grandi proprietà immobiliari, che lasciano proprietà fatiscenti mentre chiedono di poter effettuare nuovi interventi edilizi».

Il nostro Forum sta lavorando tecnicamente su tutti questi aspetti, nel solco degli stimoli suggeriti da Paolo Maddalena, e quanto prima avvierà un proprio progetto per far sì che Napoli e Milano non siano semplici casi isolati ma i primi “gradini” di un percorso capace di eliminare il valore speculativo al possesso di beni immobiliari e restituire un significato al bene comune e alla funzione sociale.