

Proposta di Consiglio Comunale

N° 72 del 06/11/2025

**OGGETTO: GC: IMMOBILI ABUSIVI UBICATI IN VIA BELLOTTI N. 24 -
DICHIARAZIONE DI PREVALENTE INTERESSE PUBBLICO AL
MANTENIMENTO DEGLI IMMOBILI EX ART. 31 COMMA 5 DPR
380/2001 - I.E**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con le Ordinanze di demolizione n. 118/2024, n. 127/2024, n. 128/2024, n. 129/2024 si intimava ai destinatari dell'atto, nonché effettivi proprietari delle unità residenziali, la demolizione, degli immobili censiti al N.C.E.U. Sez. SA foglio 3 mappale 988 sub 67, sub 68, sub 69, sub 70, sub 71, e sub 72 - entro 90 giorni dalla data di ricevimento del provvedimento comunale, essendo gli stessi stati realizzati in assenza di titolo edilizio e in violazione ai disposti dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e si richiedeva il ripristino dello stato originario dei luoghi assentito dai titoli edilizi depositati agli atti di settore;
- le suddette Ordinanze sono state regolarmente notificate agli interessati come risultante agli atti dell'Ufficio Controllo del Territorio e sono divenute definitive in quanto non impugnate entro i termini di legge;
- a seguito dei sopralluoghi eseguiti in data 10.09.2024 (ord. 127/2024), 24.09.2024 (ord. 128/2024), 17.12.2024 (ord. 118/2024), 08.01.2025 (ord. 129/2024) sono stati emessi i verbali di accertamento di inottemperanza all'ordine di demolizione n. 287/2024, n. 303/2024, n. 417/2024, n. 06/2025 - avendo accertato il persistere dei manufatti abusivi e che gli immobili oggetto di ordinanza di demolizione si trovavano nel medesimo stato antecedente all'emissione delle ordinanze di che trattasi;
- i suddetti provvedimenti di accertamento sono stati regolarmente notificati agli interessati, come risultante agli atti dell'Ufficio Controllo del Territorio, e sono divenute definitive in quanto non impugnate entro i termini di legge;

Precisato che:

- le Ordinanze n. 118/2024, n. 127/2024, n. 128/2024, n. 129/2024 e i successivi verbali di accertamento n. 287/2024, n. 303/2024, n. 417/2024, n. 06/2025 contengono tutti gli elementi necessari ad una dettagliata identificazione dei beni e dell'area di sedime da acquisire al patrimonio disponibile del Comune di Busto Arsizio, come di seguito specificato:
 - unità censita al N.C.E.U. Sez. SA foglio 3 mappale 988 sub 67 - categoria A/2, classe 3 Consistenza 2,5 vani – dati di superficie Totale : 42 mq - Totale escluse aree scoperte: 41 mq; unità immobiliare ad uso residenziale composta da un ampio locale destinato a soggiorno/cottura, da un disimpegno che consente l'accesso ad un servizio igienico, e da una camera da letto;
 - unità censita al N.C.E.U. Sez. SA foglio 3 mappale 988 sub 69 - categoria A/2, classe 3 Consistenza 2,5 vani – dati di superficie Totale : 49 mq -Totale escluse aree scoperte: 46 mq; unità immobiliare ad uso residenziale composta da un ampio locale destinato a soggiorno/cottura con terrazzo esterno, da un disimpegno che consente l'accesso ad un servizio igienico, e da una camera da letto;
 - unità censita al N.C.E.U. Sez. SA foglio 3 mappale 988 sub 70 - categoria A/2, classe 3 Consistenza 2,5 vani – dati di superficie Totale : 52 mq - Totale escluse aree scoperte: 51 mq; unità immobiliare ad uso residenziale composta da un ampio locale destinato a soggiorno/cottura con piccolo terrazzo esterno, da un ripostiglio, da un disimpegno che consente l'accesso ad un servizio igienico, e da una camera da letto;
 - unità censita al N.C.E.U. Sez. SA foglio 3 mappale 988 sub 68 - categoria A/2, classe 3 Consistenza 4 vani – dati di superficie Totale : 63 mq - Totale escluse aree scoperte: 62 mq; unità immobiliare ad uso residenziale composta da un ampio locale destinato a soggiorno/cottura, da un piccolo ripostiglio, da un disimpegno che consente l'accesso ad un servizio igienico, e da due camere;
 - unità censita al N.C.E.U. Sez. SA foglio 3 mappale 988 sub 71 - categoria A/2, classe 3 Consistenza 2 vani – dati di superficie Totale : 37 mq - Totale escluse aree scoperte: 37 mq; unità immobiliare ad uso residenziale composta da un ampio locale destinato a soggiorno/cottura, da un disimpegno che consente l'accesso ad un servizio igienico, e una camera;
 - unità censita al N.C.E.U. Sez. SA foglio 3 mappale 988 sub 72 - categoria A/2, classe 3 Consistenza 2 vani – dati di superficie Totale : 37 mq - Totale escluse aree scoperte: 37 mq; unità immobiliare ad uso residenziale composta da un ampio locale destinato a soggiorno/cottura, da un disimpegno che consente l'accesso ad un servizio igienico, e una camera;
- gli immobili di cui sopra risultano acquisiti ex lege al patrimonio comunale a seguito dell'avvenuto accertamento dell'inottemperanza dell'ordine di demolizione contenuto nelle Ordinanze n. 118/2024, n. 127/2024, n. 128/2024, n. 129/2024 ai sensi dell'art. 31 DPR

380/2001 e ss.mm.ii., e le relative trascrizioni ai registri immobiliari a favore del Comune sono in corso di esecuzione;

Rilevato che:

- ai sensi dell'art. 31 comma 5 DPR 380/2001 e ss.mm.ii. l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al suo mantenimento e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico;
- la previsione eccezionale di possibilità di recupero e riutilizzo degli immobili abusivi, alternativamente all'ordinaria procedura di demolizione, è consentita dalla normativa e dalla giurisprudenza al solo scopo di creare un effettivo vantaggio alla collettività e quindi in presenza di interessi pubblici prevalenti alla rimozione dell'immobile abusivo e comunque in mancanza di contrasto dell'edificazione con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico;

Considerato che:

- gli immobili di che trattasi sono costituiti da appartamenti di piccole dimensioni posti tutti all'ultimo piano di un edificio residenziale inserito in contesto urbanizzato i quali possono essere prontamente resi disponibili ai fini abitativi;
- agli atti di settore (protocollo n. 126626 del 28.10.2025) è depositata un'attestazione nella quale si dichiara che il mantenimento dei suddetti immobili non contrasta con gli interessi urbanistici, ambientali o di rispetto idrogeologico dell'area;

Atteso che come risulta dalla relazione sul piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 164/2023:

- il contesto regionale ha evidenziato come il problema dell'emergenza abitativa rappresenti ormai una componente stabile nella dinamica del fabbisogno abitativo nelle aree urbane;
- l'instabilità del mercato del lavoro, la difficile ripresa dell'economia e le condizioni di precarietà e fragilità sociale, diffuse sul territorio nazionale, sono riscontrabili anche a livello locale nell'ambito di Busto Arsizio;
- si registra un aumento generalizzato delle difficoltà di accesso e mantenimento dell'abitazione, sia per quanto concerne la locazione sia per quanto riguarda il pagamento dei mutui con conseguente aumento delle procedure di rilascio forzato degli immobili e conseguentemente aumento delle criticità relative all'emergenza abitativa;

- l'andamento della distribuzione della popolazione per stato civile e per età descrive un costante aumento delle persone che vivono sole;
- l'Amministrazione Comunale ha attivato, secondo quanto indicato nel suddetto Piano, iniziative volte al contenimento dell'emergenza abitativa, quali quelle del sostegno per l'accesso alla locazione, iniziative sperimentali per l'accoglienza abitativa temporanea e progetti di housing sociale;

Ritenuto quindi che non procedere alla demolizione degli immobili abusivi sopra descritti, risponda a una migliore cura dell'interesse pubblico, potendo gli immobili suddetti, costituiti da unità abitative, essere destinati al prevalente interesse nel soddisfacimento delle carenze abitative registrate sul territorio comunale;

Visti:

- l'art. 42, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto del Comune di Busto Arsizio;
- il D.P.R. 380/2001;

Visti i pareri favorevoli espressi dai Dirigenti competenti in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Atteso che la presente proposta di deliberazione è stata esaminata con esito favorevole dalla Giunta Comunale in data 05 novembre 2025, e dalla Commissione n. 2 "Territorio, Ambiente, Urbanistica, Edilizia privata, Aziende, Attività economiche e commercio, industria ed artigianato, Lavoro" in data _____;

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione,

1. di dichiarare, ai sensi dell'art. 31 comma 5 DPR 380/2001 ss.mm.ii. la sussistenza di un prevalente interesse pubblico al mantenimento in sito degli immobili censiti al N.C.E.U. Sez. SA foglio 3 mappale 988 sub 67, sub 68, sub 69, sub 70, sub 71, e sub 72 siti in Via Bellotti n. 24 Busto Arsizio, al fine di destinarli al soddisfacimento delle carenze abitative registrate sul territorio di Busto Arsizio, secondo le iniziative che saranno ritenute meglio rispondenti a tali bisogni, in particolare ai genitori single e ai padri separati con figli;

2. di iscrivere, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in Legge n. 33/2008, il bene indicato in premessa nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Busto Arsizio;
3. di demandare al Dirigente del Settore competente ogni ulteriore adempimento inerente e conseguente il presente provvedimento.