

Speciali disposizioni la L.R. 18 ha introdotto relativamente al patrimonio edilizio dismesso e caratterizzato da criticità. Ora, infatti, la L.R. 18 prevede che i Comuni, con delibera consiliare individuano entro sei mesi dall'entrata in vigore di tale legge gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più degli aspetti indicati nel nuovo articolo 40-bis della L.R. 12. Tali aspetti rilevanti a tal fine sono i seguenti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. La nuova disciplina si applica, anche senza la suddetta delibera, agli immobili già individuati dai Comuni come degradati e abbandonati. Le disposizioni dell'articolo 40-bis, decorsi i termini della suddetta delibera, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifi chi oltre alla cessazione dell'attività, anche uno o più degli aspetti sopra elencati. I comuni aventi popolazione inferiore a 20.000 abitanti, entro sei mesi dall'entrata in vigore della L.R. 18 possono però, mediante delibera consiliare, individuare gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'articolo 40-bis, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica. I Comuni, prima delle suddette delibere, da aggiornare annualmente, notificano ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare l'assenza dei presupposti per l'inserimento. Tali disposizioni non si applicano in ogni caso agli immobili inficiati da gravi abusi edilizi non sanati e a quelli situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta. Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui all'articolo 40-bis 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.

Riguardo la procedura dei titoli abilitativi per i succitati interventi sul patrimonio edilizio dismesso con criticità, la richiesta di piano attuativo, di permesso di costruire, la s.c.i.a., la c.i.l.a. o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere

seconda parte

La Normativa lombarda sulla rigenerazione urbana finalizzata ad uno sviluppo sostenibile

Avv.^{to}

Antonio Chierichetti

Avvocato amministrativista
Docente al Politecnico di Milano



presentati entro tre anni dalla suddetta notifica comunale ai proprietari degli immobili dismessi, di cui al secondo comma del nuovo articolo 40-bis. La delibera consiliare di cui al primo comma attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 12.

Gli interventi sugli immobili rientranti nel patrimonio edilizio dismesso con criticità sono oggetto di ulteriori benefici. Essi infatti usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del predetto art.40-bis, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano però gli incrementi dei sopra menzionati diritti edificatori di cui al nuovo quinto comma dell'articolo 11 della L.R.12, così come modificato dalla L.R.18. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica solo per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso. Inoltre dalla L.R. 18 viene riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi che assicurino una superficie di impermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. A tal fine possono



essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile.

La L.R. 18 prevede anche un particolare meccanismo di attuazione di tali interventi sul patrimonio edilizio dismesso con criticità nei confronti dei proprietari che non si attivano. Di fatti, se il proprietario non provvede entro il termine triennale di cui al comma 4 del nuovo articolo 40-bis della L.R.12 – cioè alla richiesta di piano attuativo, del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo - non può più accedere ai benefici sopra indicati,

di cui ai commi 5 e 6, e il Comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, compreso tra i quattro e i dodici mesi. Decorso tale termine senza la presentazione delle richieste o dei titoli abilitativi, è stabilito che il Comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. Tale demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti

edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori. Decorso infruttuosamente il termine suddetto il Comune provvede allora in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la superficie lorda esistente fino all'indice di edificabilità previsto dal piano.

Una normativa speciale è prevista dalla L.R. 18 per il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati che, secondo la norma, costituisce attività

di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei P.G.T.. Per tali interventi di recupero è attribuita facoltà di deroga anche alle previsioni dei piani territoriali degli enti sovracomunali. Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 18, individuati nei P.G.T. come non più adibiti ad usi agricoli, ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al Comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo. Tale recupero degli edifici predetti deve però avvenire nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, e non siano collocati in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. L'intervento di recupero non deve comunque costituire interferenza con l'attività agricola in essere. Per l'esecuzione degli interventi predetti la delibera consiliare assunta ai sensi della normativa sul permesso di costruire in deroga – oltre ad attestare la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi - determina, con esclusione della nuova costruzione, la qualificazione edilizia dell'intervento, la sua entità con il limite, per gli ampliamenti, del 20 per cento della superficie lorda esistente, la destinazione d'uso con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, a eccezione degli esercizi di vicinato, e le relative dotazioni urbanistiche. Ai suddetti interventi di recupero edilizio di edifici rurali dismessi o abbandonati non si applicano le norme ordinarie sulle aree destinate all'agricoltura della L.R.12 nonché le succitate previsioni di cui all'articolo 40-bis relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione sono ridotti del 50 per cento e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla L.R. 18. Qualora poi la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi della nuova normativa sul recupero degli edifici rurali



dismessi o abbandonati, sia riconfermata come agricola, non è dovuto il predetto contributo di costruzione.

Sono stabilite inoltre dalla L.R. 18 diverse modifiche alla vigente normativa in tema di contributo di costruzione. Negli ambiti della rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al primo comma dell'articolo 43 della L.R.12 è infatti ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i Comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il titolo abilitativo preveda un convenzionamento

il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La giunta regionale è chiamata ad individuare le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.

Alla giunta regionale è attribuito anche il compito di definire i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della L.R. 18 che attribuisce ai Comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità indicate specificatamente nella norma in esame.

La L.R. 18 prevede, invece, una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione così determinata: a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai Comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato; b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato; c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione; d) gli importi suddetti sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione

di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

Nell'elenco delle opere alle quali sono relativi gli oneri di urbanizzazione secondaria vengono inoltre aggiunti, dalla L.R. 18, anche gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Sempre a proposito di oneri di urbanizzazione la L.R. 18 stabilisce che per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni da parte dei Comuni.

Significative modifiche sono apportate dalla L.R. 18 alla disciplina per i mutamenti delle destinazioni d'uso e in merito agli usi temporanei. Premesse le definizioni di destinazione d'uso urbanistica principale, complementare o accessoria o compatibile, viene stabilito che sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal P.G.T., le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto dell'articolo 51 della L.R. 12, come



modificato, e salvo quelle eventualmente escluse dal P.G.T.. Nella superficie urbanizzata, come definita nel P.T.R., all'interno delle categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter del DPR 380/2001, è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del P.G.T., e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi

e di interesse generale. Le disposizioni predette non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal P.G.T., nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita e alle attività insalubri, le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto nel P.G.T. di specifica previsione.

Inoltre, negli ambiti in cui il Comune, all'interno del perimetro dei distretti del commercio, definisce premialità finalizzate all'insediamento del commercio di vicinato e artigianali di servizio, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera e-ter), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal P.G.T., a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

E' prevista anche una specifica disciplina per gli usi temporanei. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può infatti consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi,

comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al piano urbanistico vigente. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati. E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi,

sale scommesse e sale bingo.

Vanno ricordate infine le norme della L.R. 18/2019 finalizzate all'adeguamento della L.R. 12 alle disposizioni del testo unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001. La d.i.a. viene sostituita definitivamente dalla s.c.i.a. e così pure le definizioni legali delle diverse tipologie di intervento edilizio ora sono, in luogo di quelle di matrice regionale, soltanto quelle indicate dall'articolo 3 del testo unico statale. Così pure viene inserito un nuovo articolo 33 della L.R.12 che fissa il regime giuridico degli interventi assoggettati alle diverse discipline dell'attività edilizia libera, della c.i.l.a., della s.c.i.a., del permesso di costruire semplice e di quello convenzionato. Rinnovato è anche l'articolo 34 della L.R. 12 che indica ora quali sono gli interventi assoggettati unicamente a permesso di costruire.

Trovano inoltre collocazione nella L.R. 18 diverse nuove norme che riguardano altri aspetti, non secondari, correlati alla rigenerazione. Si tratta, nell'articolo 6 della L.R. 18, delle norme speciali di salvaguardia urbanistica per le infrastrutture di mobilità qualificate nel P.T.R. come obiettivi prioritari e di interesse regionale, finalizzate a preservarne le condizioni di realizzabilità tecnica ed economica rispetto a previsioni di trasformazione o utilizzo del suolo interferenti con le infrastrutture stesse. A tali misure di salvaguardia regionali gli enti locali interessati adeguano i rispettivi strumenti di pianificazione.

Viene anche modificata, dalla L.R. 18 la normativa del testo unico in materia di commercio nel punto in cui, nell'articolo 150 della L.R. 6/2010, è stabilito che in caso di insediamento di medie strutture di vendita nei centri abitati dei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, mediante il recupero di edificato esistente, previo accertamento di idonee condizioni di accessibilità pubblica e pedonale, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico può essere definita da apposita convenzione con il Comune, anche in deroga alle dotazioni minime di cui al P.G.T. e con l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza.

Per il recupero dei piani terra esistenti l'articolo 8 della L.R. 18 applica, con alcune esclusioni, la disciplina della L.R. 7/2017 per il recupero dei vani e locali seminterrati. Per piano terra si intende il primo piano dell'edificio

il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso. Ai soli fini dell'attuazione il termine per l'individuazione degli ambiti di esclusione, nonché per la diretta applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4, comma 1, della L.R. 7, è da intendersi definito, per il recupero dei piani terra esistenti, nella data del 30 giugno 2020 e la relativa delibera comunale può essere motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi. Nei suddetti ambiti cui all'articolo 10, comma 1, lettera e-ter), della L.R. 12, l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, posti al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, è escluso dal pagamento del contributo di costruzione e non comporta variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Ora si attende che la giunta regionale, come previsto nelle norme transitorie e finali dell'articolo 9 della L.R. 18, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore di tale legge, definisca criteri, modalità e requisiti per la piena attuazione della L.R.18. Altrettanto si attende che la Regione dia corso alla effettiva istituzione, disposta dall'articolo 12, del nuovo fondo regionale per l'erogazione di contributi, premialità e incentivi per la rigenerazione urbana destinati agli enti locali, anche promuovendo il coinvolgimento di soggetti privati negli interventi.

fine numero

