



Regione Lombardia, DGR XI / 1741 del 17/06/2019
proposta di progetto di legge

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHE' 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

contributi di ANCI Lombardia alla proposta di legge documento interno di avvio dei lavori

2019 _ luglio

indice

premessa	3
relazione illustrativa dei contributi ANCI Lombardia	3
lettura comparativa delle modifiche introdotte dalla proposta di legge	3
art. 1 Finalità generali.....	4
art. 2 Rigenerazione urbana e territoriale. Modifiche e integrazioni alla LR 31/2014	4
<i>Art. 2 Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana.....</i>	4
<i>Art. 4 Misure di incentivazione – Ulteriori modifiche alla l.r. 12/2005.....</i>	6
art. 3 interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Modifiche e integrazioni alla LR 12/2005.....	7
<i>Art. 1 Oggetto e criteri ispiratori.....</i>	7
<i>Art. 2 Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale.....</i>	8
<i>Art. 7 Piani di governo del territorio.....</i>	8
<i>Art. 8 Documento di piano.....</i>	9
<i>Art. 8 bis Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale.....</i>	9
<i>Art. 10 Piano delle regole.....</i>	11
<i>Art. 10 bis Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti.....</i>	12
<i>Art. 11 Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.....</i>	14
<i>Art. 12 Piani attuativi comunali.....</i>	18
<i>Art. 14 Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi.....</i>	18
<i>Art. 17 Approvazione del piano territoriale di coordinamento provinciale.....</i>	20
<i>Art. 23 bis, Cooperazione per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana.....</i>	20
<i>Art. 88 Ambiti e obiettivi.....</i>	21

art. 4	recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla LR 12/2005..	22
	Art. 10 Piano delle regole.....	22
	Art. 10 bis Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti.	23
	Art. 40 bis Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso ad elevata criticità.	23
	Art. 43 Contributo di costruzione.....	25
	Art. 44 Oneri di urbanizzazione.	27
	Art. 48 Costo di costruzione.....	28
	Art. 51 Disciplina urbanistica.....	29
	Art. 51 bis Usi temporanei.....	30
	Art. 103 Disapplicazione di norme statali.....	31
art. 5	art.5, adeguamento alle disposizioni del d.p.r. 380/2001 in materia edilizia. Modifiche e integrazioni alla l.r. 12/2005	32
	Art. 13 Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio.	32
	Art. 27 interventi edilizi.....	32
	Art. 28 Regolamento edilizio.	32
	Art. 32 Sportello unico telematico per l'edilizia.....	33
	Art. 33 Regime giuridico degli interventi.	33
	Art. 34 (ex 33) Interventi soggetti unicamente a permesso di costruire.....	35
	Art. 38 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....	36
	Art. 41 Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività.	36
	Art. 42 Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.....	36
	Art. 44 Oneri di urbanizzazione.	38
	Art. 46 Convenzione dei piani attuativi.	39
	Art. 48 Costo di costruzione.....	39
	Art. 49 Sanzioni.	39
	Art. 50 Poteri regionali di annullamento e di inibizione.	39
	Art. 52 Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie.	39
	Art. 53 Sanzioni amministrative.	40
	Art. 58 bis Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile.....	40
	Art. 62 Interventi regolati dal piano di governo del territorio.	40
	Art. 63 Finalità e presupposti.	40
	Art. 64 Disciplina degli interventi.	41
	Art. 97 Sportello unico per le attività produttive.	41
	Art. 103 Disapplicazione di norme statali.....	41
	regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il Governo del Territorio)	42
art. 6	salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità. Modifiche e integrazioni alla l.r. 12/2005.....	42
	Art. 102 bis Norme speciali di salvaguardia.	43
art. 7	modifica alla l.r. 6/2010.....	44
	Art. 150 Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale dei comuni e delle province... ..	44
art. 8	recupero del piano terra esistenti. Modifiche alla l.r. 7/2017	44
	Art. 2 Disciplina edilizia degli interventi.....	45
	Art. 5 Monitoraggio e clausola valutativa	45
art. 9	Norme transitorie e finali	45
art. 10	Abrogazioni.....	47
	Art. 10 Piano delle regole.....	47
	Art. 97 bis Recupero delle aree non residenziali dismesse.....	47
	Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico – edilizia	47
	Legge Regionale 8 luglio 2014, n. 19 Disposizioni per la razionalizzazione di interventi regionali negli ambiti istituzionale, economico, sanitario e territoriale	48
	Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato	48
art. 11	Finanziamenti.....	49
art. 12	Norma finanziaria	50

premessa

[da sviluppare a cura del Dipartimento di Anci Lombardia a conclusione della raccolta di tutti i contributi che perverranno]

relazione illustrativa dei contributi ANCI Lombardia

In questa sessione, dedicata a raccogliere i contributi che si qualificano per i loro aspetti generali (i commenti ai singoli articoli dovranno invece essere riportati nelle sezioni successive – vedi campi i colore grigio -) è possibile inserire considerazioni, note, commenti di carattere generale sugli obiettivi e l'attuazione della prospettive della rigenerazione urbana e territoriale in Lombardia, e più in generale del rapporto con l'azione legislativa e pianificatoria di Regione Lombardia.

□

lettura comparativa delle modifiche introdotte dalla proposta di legge

Al fine di una lettura sinottica del corpus normativo vigente modificato dalla pdl, viene segnalato:

- > in carattere ~~barrato~~ quanto eliminato dalla pdl
- > in carattere grassetto quanto aggiunto dalla pdl

Per una migliore comprensione delle finalità della norma si riporta *(in carattere corsivo evidenziato in campo verde)* anche quanto riferito nella relazione illustrativa che accompagna la pdl.

Evidenziati in campo grigio lo spazio di testo nel quale è possibile inserire note e commenti, per concorrere alla redazione della proposta di ANCI Lombardia.

Questo file è configurato in 'modalità revisione' in modo da rendere evidenti le modifiche introdotte dal pdl. Nel caso interessi visualizzare il testo finale indotto da tali modifiche, cliccare su una qualsiasi delle barre a fianco al testo.

art. 1 Finalità generali

All'articolo 1 viene dichiarata la finalità da perseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale (ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione) in coerenza e continuità con i principi dettati dalla l.r. 12/05 e dalla l.r. 31/14.

1. Con la presente legge la Regione, 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, anche mediante lo sviluppo di una filiera industriale integrata dalla fase di progettazione a quella di realizzazione e gestione dell'intervento, e ne promuove la conoscenza attraverso l'uso di strumenti informatici condivisi tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini.

[Bene il riferimento al processo integrato e agli strumenti informatici per il governo delle aree della rigenerazione urbana e territoriale. Viene meno, in questa proposta, il riferimento al ruolo dei Comuni, della Città metropolitana e delle Province così come indicato nell'art. 1 comma 3 bis della LR 12/2005]

art. 2 Rigenerazione urbana e territoriale. Modifiche e integrazioni alla LR 31/2014

L'articolo 2 riguarda modifiche alla l.r. 31/14 che attengono sostanzialmente alla definizione di "rigenerazione territoriale", citata in legge ma finora non disciplinata, e un maggiore raccordo con il Piano territoriale regionale integrato dalla l.r. 31/14 recentemente approvato.

Art. 2 Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana.

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:

- a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;
- b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;
- c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;
- d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

Art. 2, comma 1, lettera e (sostituita) - Il nuovo testo riprende sostanzialmente la definizione di rigenerazione urbana vigente integrando modifiche tese ad un maggiore raccordo con i termini utilizzati nel PTR integrato dalla l.r. 31/14 ed ampliando la prospettiva delle finalità, oltre alla sostenibilità, alla resilienza ambientale e sociale e alla innovazione tecnologica.

e) **rigenerazione urbana:** l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che ~~possono includere~~includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito, ~~e~~ la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, ~~e~~ infrastrutture, spazi verdi e servizi ~~e~~; il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di ~~il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'~~incremento della biodiversità nell'ambiente urbano;

□

Art. 2, comma 1, lett. e-bis (nuova) - Si aggiunge la definizione di "rigenerazione territoriale" in quanto mancante in legge ma inserita come termine nella l.r. 12/05 nel solo art. 8, c. 2 e-quinquies, in associazione alla rigenerazione urbana e senza nessuna esplicitazione del significato del termine. Si intende quindi compensare un vuoto normativo.

e bis) rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale, che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

[La modifica proposta include anche una valutazione in sede di Pgt sulla qualità "paesaggistica" che crea confusioni con il d.lgs. 42/04 che demanda tali compiti al piano paesaggistico. L'art. 19, comma 1, l.r. 12/05 prevede che il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico con i contenuti e gli effetti degli artt. 76 e 77 stessa legge. Sembra quindi che questo rimando possa generare confusione sui rispettivi ambiti di pianificazione territoriale. Lo stesso PDL aggiunge il comma 1-bis all'art. 2 l.r. 31/14 che ribadisce la funzione del PTR e quindi non si ravvisa il bisogno di attribuire ai comuni compiti di valutazione paesaggistica non coordinati.

La distinzione tra la rigenerazione urbana e quella territoriale colloca quest'ultima nella scala sovralocale, definizione questa non richiamata/citata nella prima.

Si propone un nuovo testo del comma "e bis) rigenerazione territoriale: l'insieme integrato di interventi e azioni finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, ambientale, paesaggistico o sociale che possono determinare effetti di scala sovracomunale, mirando in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo in termini qualitativi per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali, attivare processi di miglioramento dell'utilizzo del patrimonio costruito pubblico e privato e potenziare la dotazione di servizi ecosistemiche."]

Art. 2 comma 1-bis (nuovo) - Al fine di dare attuazione agli interventi di rigenerazione, ad approvazione avvenuta del PTR integrato con l.r. 31/14 si esplicita il rimando diretto all'elaborato "Criteri" dello stesso, che definisce in particolare le caratteristiche delle aree

della rigenerazione, le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alle scale regionale, d'area vasta e comunale.

1 bis. Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, il PTR definisce specifici criteri riguardanti, in particolare, le caratteristiche delle aree della rigenerazione, nonché le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alle diverse scale regionale, d'area vasta e comunale.

[Il richiamo all'elaborato dei "Criteri" del PTR vigente ai sensi della LR 31/2014 non chiarisce però le modalità di "ingaggio" dei Comuni il cui ruolo e competenza diretta nei processi di pianificazione urbanistica dovrà essere assicurato e non rimandato al PTR che viceversa dovrà svolgere una funzione di riferimento]

Art. 4 Misure di incentivazione – Ulteriori modifiche alla l.r. 12/2005.

1. Ai comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti regionali.
2. Per l'attuazione delle finalità di cui all'articolo 1, la Giunta regionale definisce, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, misure di semplificazione, anche procedurale, e incentivazione, anche graduata, senza ulteriori oneri a carico del bilancio regionale, per il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente.

Art. 4, comma 2 bis - Poiché la norma, che riguarda gli incentivi per incrementare la prestazione energetica degli edifici, si riferisce agli interventi di cui all'art. 27 della l.r. 12/05, il testo viene riallineato con tale articolo che è stato completamente riscritto per adeguare le definizioni degli interventi edilizi così dettate nel d.p.r. 380/2001.

6

2 bis. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, ~~di cui all'articolo 27, comma 1, lettere b), c) e d), della l.r. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia, di cui al comma 1, lettera e), punto 7 bis), dello stesso articolo, edilizia, nonché negli interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito~~ che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda **di pavimento¹**, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

[È introdotta una nozione di integrale sostituzione edilizia in contrasto con l'art. 2 bis, c. 1 ter, TUED, così come modificato dall'art. 5 della Legge del 14.6.2019 n. 55 (c.d. Sblocca Cantieri), che non consente la ricostruzione con diversa localizzazione.

Per il solo titolo della ristrutturazione edilizia è necessario verificare l'allineamento con le modifiche introdotte al regolamento dell'Invarianza idraulica]

¹ All'art. 4, commi 2 bis, 2 ter e 2 quinquies - Il testo viene allineato alle "Definizioni Tecniche Uniformi" del Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con D.g.r. n. XI/695 del 24.10.2018.

art. 3 interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Modifiche e integrazioni alla LR 12/2005

L'articolo 3 interviene con modifiche alla l.r. 12/05 ed è volto a disciplinare gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Viene introdotto un articolo completamente nuovo (8 bis) destinato a favorire, anche in termini temporali, gli interventi di rigenerazione attraverso la semplificazione delle procedure e la definizione di incentivi economici; le ulteriori modifiche sono tese ad armonizzare maggiormente la l.r. 12/05 con i disposti della l.r. 31/14, mettendo a sistema il tema della rigenerazione, introdotto dalla l.r. 31/14 in diversi articoli, oltre che provvedere ad una razionalizzazione dei termini.

Art. 1 Oggetto e criteri ispiratori.

1. La presente legge, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 117, terzo comma, della Costituzione detta le norme di governo del territorio lombardo, definendo forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alla Regione e agli enti locali, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia.

2. La presente legge si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza.

3. La Regione, nel rispetto dei principi di cui al comma 1 e dei criteri di cui al comma 2, provvede:

- a) alla definizione di indirizzi di pianificazione atti a garantire processi di sviluppo sostenibili;
- b) alla verifica di compatibilità dei piani territoriali di coordinamento provinciali e dei piani di governo del territorio di cui alla presente legge con la pianificazione territoriale regionale;
- c) alla diffusione della cultura della sostenibilità ambientale con il sostegno agli enti locali e a quelli preposti alla ricerca e alla formazione per l'introduzione di forme di contabilità delle risorse;
- d) all'attività di pianificazione territoriale regionale.

Art. 1, comma 3 bis (sostituito) - Viene riformulato in favore di una semplificazione dei concetti espressi. Si provvede altresì ad introdurre la "rigenerazione territoriale" (inserita dalla l.r. 31/14 nel solo art. 8, c. 2e-quinquies) oltre alla "rigenerazione urbana" già presente nel vigente testo. Viene completato l'insieme degli enti territoriali che concorrono al perseguimento degli obiettivi posti (con inclusione anche degli enti gestori dei parchi regionali e naturali di cui alla l.r. 86/1983) e per i comuni è aggiunta la specifica delle loro forme associative; vengono, infine, richiamati alcuni possibili strumenti attraverso i quali attuare le previsioni di sviluppo del territorio.

[3 bis. La Regione promuove, negli strumenti di governo del territorio, gli obiettivi della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale per realizzare, in collaborazione con la Città metropolitana di Milano, le province, gli enti gestori dei parchi regionali e naturali, di cui alla legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 \(Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale\), e i comuni, anche attraverso le relative forme associative, un modello di sviluppo territoriale](#)

[sostenibile, da attuarsi anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata previsti dalla normativa regionale.](#)

[Si propone l'integrazione dell'Art. 3 con un nuovo comma 1 bis. In attuazione dell'articolo 1 della L.R.31/2014, la Regione, in coordinamento con i Comuni, le Province e la Città metropolitana di Milano, cura, all'interno del Sistema Informativo Territoriale, la ricognizione degli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale e gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione, al fine di condividerne la conoscenza tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini, nonché di monitorare e aggiornare la definizione dei criteri di cui al comma 1 bis dell'art.2 della stessa L.R. 31/2014]

Art. 2 Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale.

Art. 2, comma 1, comma 1-bis (nuovo), comma 5 - Viene rafforzato il ruolo del PTR, considerata la recente approvazione del PTR integrato dalla l.r. 31/14, quale strumento di riferimento per la coerenza del complesso delle pianificazioni fino al livello comunale; l'approvazione del PTR integrato dalla l.r. 31/14 determina infatti l'adeguamento di PTCP, PTM e PGT al PTR, e pertanto tali Piani devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo, restando impregiudicati gli effetti di prevalenza dei contenuti del PTR secondo quanto previsto dalla legge (e, in particolare, dall'articolo 20, commi 4 e 5, della l.r. 12/2005). Si rafforza ulteriormente il raccordo con la l.r. 31/14 (introduzione dei termini "rigenerazione urbana e territoriale" associati alla "riduzione del consumo di suolo") nonché il concetto di sostenibilità (nuova lettera c ter, comma 5).

1. Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati, [coerenti e differenziati](#), i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.

[1 bis. Il PTR costituisce il piano di riferimento ai fini della coerenza delle politiche regionali e dei piani e programmi di settore con ricadute territoriali, nonché degli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale ai vari livelli.](#)

[...]

5. Il governo del territorio si caratterizza per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
 - b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
 - c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati;
 - c bis) la riduzione del consumo di suolo, [la rigenerazione territoriale e urbana.](#)
- [c ter\) la sostenibilità ambientale e, in particolare, il risparmio di risorse territoriali, ambientali ed energetiche e il riuso di materia in un'ottica di economia circolare.](#)

[...]

Art. 7 Piani di governo del territorio.

Art. 7, comma 3-bis - Le modifiche tendono a fare maggiore chiarezza sui piani associati, che sono stati introdotti in l.r. 12/05 dalla l.r. 31/14 senza una relativa disciplina di dettaglio, in una logica di pianificazione coordinata che mantiene la procedura di approvazione del piano in capo ai singoli comuni, ciascuno in riferimento al rispettivo territorio, collocandola nell'ambito di un disegno unitario concordato a livello sovracomunale Viene esplicitata la

finalità dei piani associati, in coerenza dei disposti del PTR, e la normativa che disciplina le forme associative tra i comuni (richiamo all'articolo 13, comma 14, l.r. 12/05). Alle forme associative di comuni sono riconosciute premialità nell'erogazione di contributi (vedi art. 11 - Finanziamenti).

3 bis. Si definiscono piani associati gli atti di pianificazione sviluppati tra più comuni a tale scopo associati, mediante unione o convenzione; tali piani sostituiscono gli atti dei PGT dei comuni partecipanti. La Regione promuove la pianificazione coordinata volta alla condivisione delle politiche territoriali, ambientali, paesaggistiche e infrastrutturali tra più comuni. Si definiscono piani associati gli atti di pianificazione sviluppati tra più comuni secondo le modalità di cui all'articolo 13, comma 14. In applicazione dei disposti del PTR, il piano associato rappresenta lo strumento efficace per conseguire un uso razionale del suolo, la realizzazione di efficienti sistemi insediativi e di razionali sistemi di servizi, elevati livelli di tutela e valorizzazione delle aree agricole, naturali e di valore paesaggistico, nonché per prevedere forme di perequazione territoriale di cui all'articolo 11, comma 2

ter
[...]

Art. 8 Documento di piano

1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:
[...]

Art. 8, comma 2, lettera e-bis - Il comma è modificato in coerenza con la modifica dell'art. 1, comma 3-bis, all'interno del quale sono stati eliminati i termini "recupero" e "riqualificazione delle aree degradate o dismesse".

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:
[...]

e bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3 bis alla lettera e quinquies, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;
[...]

Art. 8, comma 2, lettera e-quinquies - La norma vigente riguarda l'individuazione nel documento di piano del PGT degli ambiti in cui avviare i processi di rigenerazione: si aggiunge l'adeguamento sismico e l'aumento della sicurezza delle infrastrutture tra le prestazioni da incrementare attraverso i processi di rigenerazione.

e quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale e economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, ed energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

[...]

Art. 8 bis Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale.

Art. 8 bis (nuovo) - Si prevede che fino all'adeguamento dei PGT di cui alla l.r. 31/14 (intendendosi compreso, nel rinvio all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, anche l'adeguamento del PGT effettuato ai sensi del quinto periodo del comma 4 dello stesso articolo 5), anziché procedere con una variante ordinaria allo strumento urbanistico, l'individuazione

degli ambiti di rigenerazione venga effettuata più speditivamente con deliberazione di consiglio comunale, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi. Tale delibera individua modalità di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi e di incentivazione, prevedendo altresì gli usi temporanei del nuovo art. 51 bis e il successivo sviluppo di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria. Sono riconosciute premialità nei finanziamenti regionali di settore per gli interventi previsti negli ambiti di rigenerazione, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi. Fino all'individuazione degli ambiti della rigenerazione i comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dall'articolo 11 del presente progetto di legge per gli interventi di rigenerazione e relativi studi di fattibilità. Si precisa che, per poter accedere alle premialità ivi previste e ai benefici economici di cui all'articolo 11, i comuni dovranno individuare gli ambiti di rigenerazione ai sensi del presente articolo.

1. Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), viene effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge recante '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', con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a). Per gli ambiti individuati la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:

a) individua azioni volte alla semplificazione, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo e alla definizione di tempi certi per i procedimenti amministrativi;

b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla Rete Verde e alla Rete Ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;

c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;

d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

[L'inserimento dell'art. 8 bis non è coordinato con l'art. 4 della stessa legge sulla VAS e comunque non prevede neppure possibilità di osservazioni (ma solo di segnalazioni partecipative anticipate) contrastando con l'art. 2, comma 5, l.r. 12/05 in tema di partecipazione alla formazione degli strumenti urbanistici.

Si tratta di norma di pianificazione che viene adottata con una delibera di Consiglio e in cui non è chiarito se sia necessaria una VAS nel caso in cui vengono introdotte premialità volumetriche rispetto al piano vigente.]

2. La Regione, in collaborazione con le province e la Città metropolitana di Milano, seleziona ogni anno, secondo criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale da approvare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente articolo, le dodici migliori pratiche di pianificazione urbanistica di adeguamento del PGT ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014. La selezione, con validità per l'anno di riferimento, costituisce criterio di premialità per l'erogazione delle risorse di cui all'articolo 11, comma 1, della legge recante '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'.

[...]

3. Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico.

[...]

4. I comuni, fino all'individuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e (quies), sono esclusi dall'accesso alle premialità previste al comma 3 nonché dai benefici economici di cui all'articolo 11, comma 1, della legge recante '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'.

[...]

Art. 10 Piano delle regole

1. Il piano delle regole:

[...]

e) individua:

- 1) le aree destinate all'agricoltura;
- 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Art. 10, comma 1, e-bis - La modifica interviene introducendo un rimando ai "Criteri" di cui al PTR integrato dalla l.r. 31/14 (ossia viene introdotto il riferimento all'art. 19, comma 2, lettera b bis, 5, della l.r. 12/05). Per chiarire quando è necessario che negli atti di PGT sia redatta la Carta del consumo di suolo, i termini "Variante generale o parziale del PGT" vengono sostituiti con la denominazione corretta e prevista dalla l.r. 12/05: "nuovo documento di piano" e/o "variante" (considerato che nella l.r. 12/05 non sono contemplati i termini generale e parziale riferiti alle varianti di PGT).

e bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificata~~da bonificare~~, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante ~~generale o parziale~~ del PGT che preveda nuovo consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di ~~nuovo~~ suolo.

[...]

Art. 10, comma 1 e-ter (nuova) – E' richiesta l'individuazione degli ambiti del Distretto del commercio nei quali definire premialità per favorire l'insediamento di esercizi commerciali (negozi di vicinato e artigianali di servizio) in edifici dismessi e/o degradati in ambito urbano.

e ter) individua, all'interno del perimetro dei distretti del commercio di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), gli ambiti nei quali il comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano.”;

[Con questa proposta i distretti del commercio diventano obbligatori e prodromici all'inserimento delle nuove strutture di vendita, introducendo così un altro obbligo per “tutti” i Comuni]

Art. 10 bis Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti.

Art. 10 bis, comma 1- La modifica è finalizzata a chiarire l'applicabilità anche ai piccoli comuni (con popolazione fino a 2000 abitanti) della disciplina connessa con l'individuazione degli ambiti della rigenerazione

1. Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo. Non si applicano i commi 1, 2, ad esclusione della lettera e quinquies)², e 4

² e quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'articolo 8 bis, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, ed energetiche, sismiche nonché l'efficienza e la sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

dell'articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell'articolo 9, i commi ~~da 1~~, [ad esclusione delle lettere e bis](#))³, [e ter](#))⁴, [2](#)⁵, [3](#)⁶, a 4 e 6 dell'articolo 10 e i commi 2 e 3 dell'articolo 12.

[...]

Art. 10 bis, comma 9 bis (nuovo) - Per colmare il vuoto normativo della l.r. 31/14, vengono definiti i tempi di adeguamento dei PGT dei comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti al PTR integrato dalla l.r. 31/14 (entro 24 mesi dalla data di adeguamento dei PTCP e del PTM al PTR).

[9 bis. Fatta salva la facoltà di adeguamento del PGT ai contenuti del PTR integrato prevista all'articolo 5, comma 4, quinto periodo, della l.r. 31/2014, i comuni di cui al presente articolo adeguano i PGT entro ventiquattro mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana all'integrazione del PTR approvata ai sensi dello stesso articolo 5 della l.r. 31/2014.](#)

³ e bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis), punto 5) , la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di da bonificare ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni nuovo documento di piano, nonché di ogni variante generale o parziale del di PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

⁴ e ter) individua gli ambiti dei Distretti del Commercio, nei quali il comune individua premialità finalizzate all'insediamento di nuove strutture di vendita al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi in ambito urbano.

⁵ 2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

⁶ 3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica, di rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica e di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

[Si introduce la necessità di individuare anche per questi comuni, gli ambiti della rigenerazione (e quinquies del comma 2, art. 8), di estendere la redazione della carta del consumo di suolo e di introdurre i distretti del commercio]

Art. 11 Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

[...]

Art. 11, comma 2 ter (nuovo) - Si introduce in legge il tema dell'intercomunalità riferito alle forme di perequazione anche con riguardo ai piani associati di cui all'art. 7, comma 3-bis, modificato dal presente Pdl, all'interno del quale si trova specifico richiamo. La proposta muove dagli indirizzi del "PTRA Franciacorta" dove, per attuare il principio della perequazione territoriale (a compensazione della diversa distribuzione dei costi e dei benefici prodotti a livello sovracomunale da una determinata scelta urbanistica) è individuato come strumento l'Accordo territoriale tra le Amministrazioni locali interessate e la costituzione di un fondo di rotazione per la sostenibilità. Il fondo, finanziato dagli enti locali, "vive" all'interno di una delle Amministrazioni aderenti all'Accordo, nel cui bilancio viene istituita una apposita voce. La disposizione fa espressamente salvo il rispetto dei vincoli di destinazione previsti dalla normativa vigente (con particolare riferimento ai proventi derivanti dai titoli edilizi e dalle sanzioni previste dal d.p.r. 380/2001, vincolati ai sensi dell'articolo 1, comma 460, della legge 232/2016).

2 ter. I comuni, anche in accordo con altri enti territoriali, possono prevedere, in relazione alle specifiche competenze e nel rispetto dei vincoli di destinazione previsti dalla normativa vigente, forme di perequazione territoriale intercomunale, anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato con risorse proprie o con quote degli oneri di urbanizzazione e altre risorse conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati. A tal fine definiscono, d'intesa tra loro, le attività, le modalità di finanziamento e ogni altro adempimento che ciascun ente partecipante si impegna a realizzare, con l'indicazione dei relativi tempi e delle modalità di coordinamento.

[Si propone l'inserimento di un nuovo comma: 2 bis. I comuni possono determinare nel documento di piano i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 2 in aree di trasformazione e in ambiti di rigenerazione urbana e territoriale concordemente individuati, mediante atti di programmazione negoziata, nel territorio di uno o più di essi. In tal caso, le aree cedute alla rispettiva amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere sovracomunale, ivi inclusi servizi di valore ecosistemico, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso.

Nel territorio della Città metropolitana di Milano, i criteri di applicazione della perequazione urbanistica con caratteri ed effetti sovracomunali o coordinati tra diversi comuni di cui al comma 2 bis sono determinati all'interno del Piano territoriale metropolitano (*n.d.r. attualmente è una facoltà concessa dal c.2 bis solo alla Provincia di Sondrio nell'ambito del proprio PTCP, da estendere eventualmente a tutte le Province*).

Presso la Città metropolitana di Milano e le Province, d'intesa con i comuni, possono essere istituiti fondi, dotazioni o incentivi per finalità di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale

c.1 bis. In attuazione dell'articolo 1 della L.R.31/2014, la Regione, in coordinamento con i Comuni, le Province e la Città metropolitana di Milano, cura, all'interno del Sistema Informativo Territoriale, la ricognizione degli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale e gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione, al fine di condividerne la cono-

scenza tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini, nonché di monitorare e aggiornare la definizione dei criteri di cui al comma 1 bis dell'art.2 della stessa L.R. 31/2014.

]

Art. 11, commi 4 e 5 (sostituiti) - La norma sostituisce quella vigente e prevede la commerciabilità di qualsiasi diritto edificatorio attribuito a titolo di perequazione e compensazione, da inserire nel registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori, privilegiando l'atterraggio dei diritti edificatori negli ambiti della rigenerazione urbana. Per favorire gli interventi di rigenerazione viene prevista una disciplina di incentivazione ex lege fino al 20% dei diritti edificatori previsti dal PGT, i cui criteri saranno da definire con deliberazione di Giunta regionale, a fronte del conseguimento di determinati obiettivi legati alla sostenibilità. Ai comuni viene lasciata la facoltà di escludere, motivatamente, eventuali aree o immobili. Beneficiano del bonus del 20% anche gli interventi finalizzati alla bonifica di edifici (in particolare, in riferimento all'amianto) e suoli contaminati (come possibile alternativa alla scelta, ove sussistano i presupposti di legge, di avvalersi degli incentivi volumetrici previsti dalla l.r. 26/2003: "...incremento fino al 30% della volumetria e della superficie ammessa"), mentre si è ritenuto di non includere nel beneficio del bonus, oltre agli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita, gli interventi finalizzati all'efficientamento energetico, in quanto l'incentivo è già regolato, e modulato in base al raggiungimento di specifiche prestazioni migliorative, dalla l.r. 31/14 e, pertanto, non necessita di essere ulteriormente definito con criteri regionali. L'utilizzo dei bonus volumetrici consente la deroga all'altezza massima prevista nel PGT (nel limite del 20%). Per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo, all'aumento della sicurezza sismica, possono essere derogate, rispetto al DM 15 luglio 1975, le altezze minime dei locali previste dai regolamenti edilizi comunali nel limite di 2,40 mt.

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché quelli attribuiti ai sensi del comma 5, devono essere sempre ~~sono~~ commerciabili e vengono localizzati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.

[Per il punto 4 si propongono le seguenti modifiche: "I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché quelli attribuiti ai sensi del comma 5, devono sempre essere commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. I comuni sopra i 10000 abitanti istituiscono il registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori. La Città metropolitana di Milano e le Province istituiscono i rispettivi registri delle cessioni dei diritti edificatori per l'applicazione della perequazione con caratteri ed effetti sovracomunali di cui al comma 2 bis, e provvedono al loro aggiornamento e pubblicità, nonché alla definizione di criteri omogenei per l'aggiornamento e la pubblicità dei registri comunali.]

5. Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini conseguimento del drenaggio urbano sostenibile, della promozione dell'edilizia bioclimatica

e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3 bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004.

5. Per gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana, è attribuito un incremento fino al 20 per cento dei diritti edificatori previsti dal PGT, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate:

a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);

b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;

c) demolizione o delocalizzazione di edifici situati in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;

d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;

e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;

f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;

g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;

h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;

i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, ad impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;

j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, da parte di soggetti non responsabili della contaminazione, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003.

- [È oscuro il concetto di diritti edificatori, si tende a confonderlo con quello di indici edificatori.
- La modifica dei commi 4-5, prevede una serie di bonus volumetrici che vengono “doppiati” con la modifica dell’art. 43, comma 2-quinquies) l.r. 12\05: neppure nella relazione si spiega il perché questa duplicazione di benefici, che gravano poi sulla gestione del territorio comunale e sulle entrate.
- In secondo luogo i bonus per la bonifica da parte dei soggetti “incolpevoli” non può trascurare che l’obbligo della bonifica grava su chi ha inquinato e quindi questi strumenti non possono rappresentare un “depotenziamento” della ricerca e condanna dei colpevoli, altrimenti i costi vengono pagati dalla collettività. Si suggerisce di chiedere per accedere beneficio dimostrazione di aver avviato azioni nei confronti dei responsabili (se identificabili/identificati).
- L’obbligo della commerciabilità dei diritti edificatori, ivi incluso l’attuazione del registro pubblico degli stessi, metterà in difficoltà i comuni che non hanno pratiche/procedure sperimentate su tali materie;
- Inoltre avendo proposta la modifica dell’art. 1, comma 3 bis, sostituendo il riferimento dell’obiettivo da “recupero delle aree degradate o dismesse” a “rigenerazione

urbana e territoriale”, sembrerebbe utile mantenere il comma 5 vigente aggiornandolo con l’eventuale potenziamento del 20% per i casi indicati⁷. Ciò in alternativa della nuova formulazione proposta di seguito che trasforma la facoltà in dotazione ordinaria]

5 bis. Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5 ed entrambi non comportano aumento della superficie lorda.

- [Riprendendo i contenuti della nota di cui al comma 5, non si comprende inoltre, cosa significhi che “non comportano aumento di superficie lorda,
- Viene inoltre inserita una statuizione, non chiara, perché stabilisce che gli incentivi volumetrici “non comportano aumento della superficie lorda”, quando in realtà comportano attribuzione di diritti edificatori e quindi di capacità edificatoria (che si traduce in SL). La relazione non spiega il perché. Suggesto di eliminare la affermazione.]

5 ter. Per l’utilizzo degli incentivi volumetrici attribuiti ai sensi del comma 5 è consentita la deroga all’altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento.

5 quater. I comuni possono escludere aree o singoli immobili dall’applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana previste dagli strumenti di pianificazione comunali.

[La possibilità di esclusione da parte dei Comuni di aree/edifici di cui al nuovo comma 5 (incremento volumetrie) dovendo essere motivato da argomentazioni che non rientrano tra quelle della rigenerazione urbana e territoriale apre una chiara contraddizione motivazionale e/o procedurale.]

5 quinquies. Sono comunque esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita.

5 sexies. Per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l’installazione degli impianti finalizzati all’efficientamento energetico, al benessere abitativo, o anche all’aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico, le altezze minime dei locali previste dai regolamenti edilizi comunali possono essere derogate rispetto alle indicazioni di cui al decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), fatto salvo il limite minimo di metri 2,40 e ferme restando le restanti vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti.

⁷ Di seguito la nota della CM di Milano con la proposta di riformulazione del vigente comma 5: Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell’attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione, nella misura non superiore al 20% della volumetria ammessa, può essere prevista anche ai fini conseguimento del drenaggio urbano sostenibile, della promozione dell’edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall’articolo 44, comma 18, nonché ai fini della rigenerazione urbana e territoriale, di cui all’articolo 1, comma 3 bis (che recita: *La Regione promuove il perseguimento, negli strumenti di governo del territorio, dell’obiettivo prioritario della riduzione di consumo di suolo e della rigenerazione urbana, da attuarsi in collaborazione con i comuni, la città metropolitana e le province, il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell’ambiente e gli aspetti socio-economici*), e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004

- [Si prevedono deroghe all'altezza interna prevista dal DM 5.7.1975: a mio parere si tratta di norma in violazione del riparto di competenze legislative con lo Stato, in quanto il DM 5.7.1975 è stato emanato in esecuzione dell'art. 218 RD 1265/1934 e integra quindi una norma di rango primario che attiene al diritto alla salute. In ogni caso ai medesimi fini agevolatori\incentivanti il PDL ha previsto anche la possibilità di deroghe all'altezza massima degli edifici prevista nei PGT. In altri termini non si comprende se l'H di 2,40 può essere realizzata in qualunque locale. Se così fosse, chi non si trova nel campo della rigenerazione urbana dovrebbe rispettare i 3 mt di altezza, con conseguente disparità di trattamento.]

Art. 12 Piani attuativi comunali.

[...]

Art. 12 comma 4 - La norma vigente contiene un rinvio all'art. 27, comma 5, della legge n. 166/2002. Entrambe le normative considerano sufficiente la maggioranza assoluta per la "presentazione" del piano attuativo, non per la sua approvazione, il che significa che l'amministrazione comunale non ha alcun obbligo di adottare e di approvare il piano. Riguardo alla sostituzione dei proprietari dissenzienti ed inerti si è evidenziata una criticità nella disciplina vigente, in quanto la norma regionale "anticipa" la diffida a prima dell'approvazione del piano attuativo, per cui oggetto della diffida stessa verrebbe ad essere la sottoscrizione di una convenzione non ancora approvata dal competente organo comunale, soluzione questa di dubbia legittimità. La modifica proposta intende risolvere tale criticità.

18

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni ~~dalla presentazione dall'approvazione~~ del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 ~~e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.~~

[Tale modifica meriterebbe di essere rimodulata in quanto se è corretto il rilievo che si legge in relazione sull'incongruenza a ordinare a terzi di aderire ad una convenzione non ancora approvata doveva essere anticipata la diffida ad intervenire nel procedimento (così salvaguardando i diritti partecipativi dei proprietari non coinvolti), pena la approvazione del piano senza il loro intervento e l'avvio del procedimento espropriativo una volta approvato il piano attuativo, senza quindi rallentamenti nell'iter del piano attuativo previsti nel testo vigente.]

Art. 14 Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi.

Art. 14, comma 1 bis - Viene estesa la possibilità di utilizzo del permesso di costruire convenzionato, in particolare con l'obiettivo di renderlo applicabile anche per tutti gli interventi di ampliamento e per tutti quelli di demolizione e ricostruzione.

1 bis. All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi ~~di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso d.p.r. su lotti liberi~~ e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del

permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale.

[La modifica meriterebbe di essere integrata con la possibilità che la convenzione venga approvata dai dirigenti qualora esistano moduli standardizzati approvati dalla GC (pensiamo ai casi di cessione di aree per utilizzo diritti perequativi o similari).

Si propone inoltre l'integrazione/modifica dell'Art. 15 Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale.

2. Il PTCP, per la parte di carattere programmatico:

....

h) indica modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni dei comuni, con particolare riferimento alle aree di trasformazione e agli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale nei quali avviare processi di rigenerazione prevedendo anche forme compensative o finanziarie ai sensi del comma 2 bis del precedente articolo 11, ed eventualmente finalizzate all'incentivazione dell'associazionismo tra i comuni;

7 bis. Il PTCP può individuare ambiti territoriali per i quali si rende necessaria la definizione di azioni di coordinamento per l'attuazione del PTCP anche finalizzate all'attuazione della perequazione territoriale di cui al comma 2 bis del precedente articolo 11 e alla copartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione. Le azioni di coordinamento sono definite dalla Provincia, d'intesa con i comuni interessati, ed approvate secondo le procedure stabilite dallo stesso PTCP, che devono in ogni caso prevedere forme di informazione pubblica e di comunicazione alla Regione in ordine all'intervenuta approvazione. L'efficacia delle previsioni oggetto delle azioni di coordinamento rimane definita dalle disposizioni dettate dalla presente legge in riferimento alle previsioni del PTCP.]

La CM di Milano, propone inoltre un nuovo articolo 15 bis sui contenuti dei PTCP e PTM.

Art. 15 bis Disciplina transitoria per la Città metropolitana di Milano (da collocare dopo l'art.15 Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale)

c.1. In attuazione dell'articolo 5 della Legge Regionale 12 ottobre 2015, n. 32, fino all'entrata in vigore del Piano territoriale metropolitano e previa apposita intesa di cui al comma 4 dell'art.1 della medesima Legge Regionale 12 ottobre 2015, n. 32, la Città metropolitana di Milano:

a) effettua, in collaborazione con i Comuni e in conformità al comma 1 bis del precedente articolo 3, la ricognizione degli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale e delle aree e degli ambiti di cui ai precedenti articoli 8, c.2. lett. e bis) e e quinquies) (*n.d.r. Commi che disciplinano aree e ambiti di rigenerazione urbana nel Documento di Piano*) e 8 bis (*n.d.r. "Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale ricadenti sul proprio territorio", che prevede una disciplina transitoria per individuare gli ambiti di rigenerazione urbana con deliberazione del C.C in attesa dell'adeguamento dei PGT*);

b) definisce con deliberazione della Conferenza metropolitana i criteri di applicazione della perequazione con caratteri ed effetti sovracomunali di cui al secondo periodo del comma 2 bis del precedente articolo 11, nonché l'istituzione di fondi, dotazioni o incentivi per finalità di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale;

c) propone alla Regione, tra gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale compresi nella ricognizione di cui alla precedente lettera a) le candidature ai fini dell'attivazione delle premialità regionali previste all'articolo 8 bis c.2.

Art. 17 Approvazione del piano territoriale di coordinamento provinciale.

[...]

Art. 17, comma 11 (sostituito) – La nuova formulazione è funzionale a consentire la modifica con modalità semplificate dei PTCP e del PTM, in luogo della variante ordinaria, anche in tutti quei casi dove la presenza di disposizioni particolarmente restrittive degli stessi PTCP non consenta l'attivazione degli interventi di rigenerazione a livello comunale. La norma viene però circoscritta agli ambiti del tessuto urbano consolidato e a quelli individuati ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e quinquies, che comprendono quelli individuati con la modalità speditiva di cui al nuovo art. 8 bis, comma 1. La necessità della procedura di VAS, o anche di verifica di assoggettabilità a VAS, andrà valutata caso per caso.

11. Il PTCP disciplina modalità semplificate per l'approvazione di modifiche concernenti la correzione di errori materiali e l'aggiornamento cartografico, nonché lo sviluppo e la conseguente definizione localizzativa di interventi da esso previsti e gli aspetti di ambito locale che non incidano sulle strategie generali del piano; [le modifiche per consentire l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente, localizzati all'interno del TUC o anche all'interno degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies](#), rientrano sempre in tali modalità semplificate, purché non incidano sulle strategie generali del piano. Per le modifiche di cui al presente comma non sono richiesti ~~Per tali modifiche non è richiesto né~~ il parere della conferenza di cui all'articolo 16, né la valutazione da parte della Regione.

[...]

Art. 23 bis, Cooperazione per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana.

Art. 23 bis (nuovo) – Si prevede la possibilità, per la Regione, per gli enti del sistema regionale di cui all'allegato A1 della l.r. 30/2006 e per i comuni interessati, di cooperare allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana mediante la conclusione di accordi con società partecipate dalla Regione, secondo le condizioni previste, per tali fattispecie, dal codice dei contratti pubblici (ovvero: l'accordo tra amministrazioni aggiudicatrici ai sensi degli articoli 3 e 5, comma 6, del d.lgs. 50/2016 deve stabilire o realizzare una cooperazione finalizzata a garantire che i servizi pubblici da svolgere siano prestati nell'ottica di conseguire gli obiettivi che hanno in comune le amministrazioni parti dell'accordo; l'attuazione di tale cooperazione deve essere retta esclusivamente da considerazioni inerenti all'interesse pubblico; le amministrazioni partecipanti devono svolgere sul mercato aperto meno del 20% delle attività interessate dalla cooperazione). Gli enti e le società di cui sopra potranno, quindi, concludere accordi di cooperazione per sviluppare gli ambiti di rigenerazione urbana (individuati dai comuni ai sensi degli articoli 8, comma 2, lettera e-quinquies), e 8 bis della l.r. 12/2005), in relazione alle aree di cui gli enti interessati risultino titolari di diritti di proprietà o di altri diritti reali. In base al presente articolo, tali accordi potranno essere conclusi con società partecipate dalla Regione che (oltre a rientrare tra gli organismi di diritto pubblico ai sensi dell'articolo 3 del d.lgs. 50/2016) operano nel settore, con specifica esperienza maturata nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana; tali società potranno operare anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti.

[1. La Regione, gli enti di cui all'allegato A1 della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30 \(Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 \(Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione\) – Collegato 2007\), e i comuni possono concludere appositi accordi, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 \(Codice dei contratti pubblici\), per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui sono titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, con società partecipate dalla Regione operanti nel settore e con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana, con possibilità, per le stesse società, di operare anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato, ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti.](#)
[...]

[CM di Milano propone inoltre una modifica del vigente art. 23 a supporto degli enti locali.]

Art. 23 Supporto agli enti locali.

c.1. La Giunta regionale, le Province e la Città metropolitana di Milano assicurano agli enti locali, che intendono avvalersene, idonea collaborazione tecnica e a tal fine individua la struttura operativa preposta e le modalità di svolgimento del servizio in modo da garantire agli enti locali un riferimento unico.

c.2. La Giunta regionale promuove, inoltre, corsi di formazione al fine di assicurare le necessarie professionalità per la predisposizione degli atti di programmazione e pianificazione di cui alla presente legge.

c.3. La Giunta regionale, di concerto con la Città metropolitana di Milano, le province e i comuni, promuove iniziative per la divulgazione dei contenuti, delle procedure e degli strumenti previsti dalla legge.]

Art. 88 Ambiti e obiettivi.

[programmi integrati di intervento]

[...]

Art. 88, comma 2 - Il comma è modificato in coerenza con la modifica dell'art. 1, comma 3-bis, all'interno del quale sono stati eliminati i termini "aree degradate o dismesse".

2. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree ~~degradate o dismesse~~ di cui all'articolo ~~1, comma 3 bis~~[8, comma 2, lettera e quinquies](#)).

art. 4 recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla LR 12/2005

L'articolo 4 disciplina il recupero del patrimonio edilizio agendo sostanzialmente con modifiche alla l.r. 12/05 che contengono la formulazione di due articoli completamente nuovi (articolo 51 bis sugli usi temporanei e articolo 40 bis sul recupero degli immobili dismessi ad elevata criticità), la disciplina sul recupero dei fabbricati dismessi in zona agricola, il riordino della normativa sul contributo di costruzione, con riduzioni per gli interventi sul costruito.

Art. 10 comma 4, lett. a) n. 3 e Art. 10 bis, comma 8, lett. a) n. 2 - L'integrazione ai due articoli disciplina, in mancanza dell'individuazione, nel piano delle regole, degli edifici esistenti non più adibiti a uso agricolo, il recupero dei fabbricati in zona agricola che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, ad altro uso diverso dall'agricolo, compreso l'ampliamento entro il limite del 20% della superficie lorda oggetto di recupero, in conformità agli indirizzi regionali, da definire con delibera di Giunta regionale, sentita la Provincia di Sondrio per eventuali specifiche da evidenziare per il relativo territorio (specifica, quest'ultima, derivante da un'osservazione del Comitato paritetico per la specificità della Provincia di Sondrio), che indicherà, tra l'altro, i criteri per asseverare lo stato protratto di dismissione o abbandono.

Art. 10 Piano delle regole.

[...]

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;

2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso; In assenza di tale individuazione, per gli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, documentato con perizia asseverata, è comunque consentito il recupero ad altro uso, diverso dall'agricolo, ivi compreso l'ampliamento entro il limite del 20 per cento della superficie lorda oggetto di recupero. La Giunta regionale, con deliberazione da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge recante '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', definisce, sentita la Provincia di Sondrio per il territorio di riferimento, i criteri per asseverare lo stato di dismissione o abbandono nonché le modalità e le procedure per il recupero di cui al presente comma, individuando, in particolare, gli usi compatibili, al fine di assicurare la non interferenza con le attività agricole in essere e con il contesto agricolo e paesaggistico-ambientale dei luoghi;

b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative,

interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

[La modifica non spiega il perché la conversione degli edifici agricoli dismessi meriti un aumento del 20% della SL oggetto di recupero e inoltre non spiega se si considera SL (ad esempio) un edificio destinato a stalla-fienile o comunque funzioni non abitative, con rischi di equivoci gravi. Inoltre non è chiaro se l'aumento si applichi solo nel caso di PGT lacunosi nella individuazione degli edifici rurali dismessi oppure si applichi a tutti gli edifici rurali dismessi e in ogni caso sarebbe opportuno specificare che resta fermo l'obbligo di recupero delle dotazioni di servizi.]

Art. 10 bis Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti.

[...]

8. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;

2. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso; [In assenza di tale individuazione, per gli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, documentato con perizia asseverata, è comunque consentito il recupero ad altro uso, diverso dall'agricolo, ivi compreso l'ampliamento entro il limite del 20 per cento della superficie lorda oggetto di recupero. La Giunta regionale, con deliberazione da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge recante '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', definisce, sentita la Provincia di Sondrio per il territorio di riferimento, i criteri per asseverare lo stato di dismissione o abbandono nonché le modalità e le procedure per il recupero di cui al presente comma, individuando, in particolare, gli usi compatibili, al fine di assicurare la non interferenza con le attività agricole in essere e con il contesto agricolo e paesaggistico-ambientale dei luoghi;](#)

b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

[...]

[Art. 40 bis Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso ad elevata criticità.](#)

Art. 40 bis - Si tratta di un articolo completamente nuovo, che sostituisce l'attuale art. 97 bis (che viene abrogato all'articolo 10), volto a definire una procedura per il recupero degli immobili dismessi da oltre tre anni che causano particolari criticità riguardo la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero il degrado ambientale e urbanistico. In particolare, vengono previste la possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga (considerando che l'interesse pubblico è costituito dal porre rimedio ad una situazione di protratta dismissione dell'immobile causa di particolare criticità, verificata dal comune), premialità per i proprietari

che si attivano entro due anni (vedi art. 11, comma 5 e art. 43, comma 2 quinquies della l.r. 12/05). Agli immobili da recuperare è riconosciuto l'incremento fino al 20% dei diritti edificatori previsti dall'articolo 11, comma 5 e anche la riduzione del contributo di costruzione prevista all'art. 43 comma 2 quinquies. Nel caso di inerzia del proprietario è previsto l'intervento sostitutivo del Comune, il quale inizialmente ingiunge allo stesso la demolizione degli immobili o i necessari interventi di recupero e messa in sicurezza, e successivamente, se il proprietario non provvede, interviene direttamente ponendo a carico della proprietà l'obbligo di rimborso delle relative spese. Viene comunque riconosciuto, in caso di demolizione effettuata dalla proprietà, per 10 anni un diritto edificatorio pari alla previsione del PGT.

1. I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge recante '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' e aggiornano annualmente gli immobili dismessi da oltre tre anni che causano elevata criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, urbana e sociale, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. In alternativa, entro il termine di sei mesi di cui al precedente periodo, il comune può individuare gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni del presente articolo. In assenza della deliberazione comunale o anche dell'aggiornamento annuale di cui al primo periodo, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici per i quali il proprietario, con perizia asseverata, documenti al comune lo stato di dismissione e di criticità di cui al presente comma.

[...]

2. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:

a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso titolo, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;

b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta, ovvero in aree in cui non sono ammessi interventi di ampliamento.

[...]

3. Per gli interventi sugli immobili di cui al comma 1, il comune, su istanza del proprietario da presentare entro due anni dalla data di individuazione dell'immobile o dalla presentazione della perizia asseverata, dispone, verificata la sussistenza delle condizioni di interesse pubblico, le procedure derogatorie ai sensi dell'articolo 40 della presente legge e dell'articolo 14, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001. La deliberazione del consiglio comunale definisce i contenuti di massima dell'intervento in termini di edificabilità, destinazioni d'uso, spazi da destinare ad attrezzature di interesse generale e realizzazione di opere, nonché una prima quantificazione degli oneri dovuti.

[...]

4. Agli interventi sugli immobili di cui al comma 1 si applicano le disposizioni sugli incrementi dei diritti edificatori ai sensi dell'articolo 11, comma 5, nonché quelle sulla riduzione del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies. Gli interventi sono, inoltre, esentati dall'obbligo di reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico per il 50 per cento.

[...]

5. Se il proprietario non presenta l'istanza entro il termine di cui al comma 3, non può più accedere ai benefici di cui al comma 4 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definirsi in ragione della complessità della situazione riscontrata e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

[...]

6. Decorso il termine di cui al comma 5 senza presentazione dell'istanza di permesso di costruire in deroga, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'immobile o degli immobili interessati, o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e messa in sicurezza, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina un diritto edificatorio per il proprietario valido per 10 anni e pari alla previsione del PGT. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4.

[Non si ravvisano particolari profili di illegittimità della norma (ci si riferisce, in particolare, ai rischi di espropriazione c.d. larvata)]

7. In caso di mancata demolizione o messa in sicurezza, da parte della proprietà, entro il termine di un anno previsto al comma 6, provvede il comune 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 per l'area.

[...]

Art. 43 Contributo di costruzione.

[...]

Art. 43, comma 2 quater (nuovo) - Il comma riprende la disposizione vigente dell'art. 10, comma 1-bis (che viene abrogato all'articolo 10) rispetto alla quale estende ex lege (non più solo come previsione del piano delle regole del PGT) la riduzione nella misura del 50% del contributo di costruzione per tutti gli ambiti della rigenerazione, individuati ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e quinquies, ivi inclusa l'individuazione effettuata ex art. 8 bis. E' prevista la facoltà del comune di rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione (nei casi di convenzionamento) sulla base di una valutazione economico-finanziaria degli interventi, elaborata secondo le modalità individuate con delibera di Giunta regionale (al riguardo, si rimanda alla disciplina di cui all'articolo 9).

2 quater. Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo 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 individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.

[La modifica è ambigua e discriminatoria; difatti per la ristrutturazione urbanistica (che usualmente è attuata con un P.A.) è prevista una riduzione degli oneri al 50%, mentre nel caso di PdC i comuni possono rimodulare gli oneri anche in aumento. Sarebbe meglio prendere la medesima facoltà in entrambi i casi.]

Art. 43, comma 2 quinquies (nuovo) - Viene prevista la riduzione degli oneri urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, con criteri definiti dalla giunta regionale, per interventi su costruzioni esistenti a fronte del conseguimento di determinate finalità, tra le quali: promuovere l'efficientamento energetico e l'applicazione del principio di invarianza idraulica, la riduzione della vulnerabilità alle esondazioni e per gli interventi strutturali su costruzioni esistenti che portino ad un aumento dei livelli di sicurezza della costruzione relativamente al rischio sismico, per la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, per interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità. I criteri regionali definiranno l'entità della riduzione, che sarà proporzionale al valore raggiunto da parametri che saranno individuati per le diverse finalità.

2 quinquies. La Giunta regionale, con propria deliberazione, definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, per gli interventi su costruzioni esistenti che perseguano una o più delle seguenti finalità:

a. promozione dell'efficientamento energetico;

b. aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;

c. demolizione o delocalizzazione di edifici situati in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;

d. rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;

e. riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della rete verde e della Rete Ecologica;

f. tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;

g. demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;

h. realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;

i. conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, ad impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;

j. bonifica degli edifici e dei suoli contaminati.

[si rinvia a quanto detto con riferimento all'art. 3 PDL]

Art. 43, comma 2 sexies (nuovo) - La norma riprende, eliminandone il regime transitorio, le disposizioni già contemplate nella l.r. 31/14 (art. 5, comma 10 che viene abrogato all'articolo 10) che prevedono una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto.

2 sexies. E' prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione, di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001, così determinata:

a) entro un minimo del 20 ed un massimo del 30 per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;

b) pari alla aliquota del 5 per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;

c) gli importi di cui alle lettere a) e b) 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.

[Per quanto riguarda l'abrogazione dei commi 12-13 dell'art. 43 l.r. 12\05 , che la relazione giustifica con la ridefinizione complessiva della tematica degli oneri ad opera del PDL, invece sarebbe opportuno reinserire una previsione che spieghi come si applicano i nuovi oneri in caso di modifica della destinazione d'uso.]

Art. 44 Oneri di urbanizzazione.

[...]

Art. 44, comma 4 - Viene integrato l'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria aggiungendo gli interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche (in ragione delle finalità di bonifica del territorio che gli stessi sono chiamati ad assolvere).

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri. Nelle attrezzature sanitarie sono ricompresi gli interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

[...]

Art. 44, comma 8 (sostituito) - Viene semplificato il meccanismo di determinazione degli oneri di urbanizzazione in tutti i casi di ristrutturazione edilizia, con la previsione che gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; l'abbattimento del 50% degli oneri stabiliti per gli interventi di nuova costruzione viene disposto ex lege per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli comportanti demolizione e ricostruzione per i quali ad oggi l'abbattimento è previsto in facoltà dei Comuni. La norma prevede espressamente la facoltà per i Comuni di deliberare ulteriori riduzioni, restando comunque sempre dovuto il contributo sul costo di costruzione. L'auspicio è evidentemente quello di incentivare, anche con la leva finanziaria, le iniziative di riqualificazione urbana e del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di suolo libero.

8. Per tutti gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia; gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti :

a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;

b) alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti, rispettivamente, di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 50 per cento, salva la facoltà, per i comuni, di deliberare ulteriori riduzioni.
[...]

Art. 44 commi 9, 10, 10-bis, 12 e 13 (abrogati) - Le disposizioni vengono eliminate in conseguenza della nuova formulazione del comma 8, art. 44, relativo alla determinazione degli oneri di urbanizzazione.

9. ~~Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.~~

10. ~~Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento.~~

10 bis. ~~I comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

12. ~~Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.~~

13. ~~L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.~~

[...]

Art. 44, comma 18 (abrogato) - Il contenuto è ripreso con modifiche nel nuovo comma 2-quinquies dell'art. 43.

18. ~~I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.~~

[...]

Art. 48 Costo di costruzione.

[...]

Art. 48, comma 6 - In tema di contributo relativo al costo di costruzione, la modifica si allinea a quella apportata all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, disapplicato (per la disciplina di dettaglio) in Regione Lombardia, dal D.L. n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014, nell'ottica di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, comprendendo pertanto anche gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ~~non~~anche comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il cinquanta per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.

[...]

Art. 51 Disciplina urbanistica.

[...]

Art. 51, comma 1 - All'articolo 51, rubricato "Disciplina urbanistica", il comma 1 viene parzialmente modificato e integrato, al fine di evidenziare la valenza urbanistica delle destinazioni d'uso. Nel confermare che, in linea di principio, spetta al PGT indicare la funzione o il complesso di funzioni insediabili nelle varie zone, si stabilisce che, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente poste dal piano, sono in ogni caso tra loro interscambiabili alcune destinazioni puntualmente definite. La riformulazione della disciplina urbanistica delle destinazioni d'uso contenuta all'articolo 51 è proposta tenendo conto di quanto previsto dal sopraggiunto articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 (introdotto con il D.L. n. 133/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 164/2014), che al comma 3 fa espressamente "salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali". In materia di destinazioni d'uso e relativi mutamenti resta invece del tutto confermata, secondo le regole vigenti, la disciplina più propriamente edilizia (regimi amministrativi, regime economico, regime sanzionatorio).

1. Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area ~~o di un edificio~~ la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione ~~per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio~~. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché quella direzionale fino 250 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

[...]

1 bis. Relativamente agli ambiti di cui all'articolo 10, comma 2, i comuni definiscono i criteri per l'individuazione delle destinazioni d'uso escluse, al fine di evitare possibili danni alla salute, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, all'ambiente ed al paesaggio, ivi incluse la tutela del decoro, del contesto sociale e architettonico, nonché alla salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale.

Art. 51, comma 1 ter (nuovo) - Con la modifica introdotta (vedi nuovo art. 10, comma 1 e-ter) negli ambiti del Distretto del commercio il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'avvio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche, a titolo gratuito.

1 ter. Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'avvio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito. Le modifiche apportate all'art. 51, commi 1 e 1 ter, della 12/2005, relative possibilità di deroga alle previsioni stabilite dal PGT sulle destinazioni urbanistiche, si applicano anche rispetto alle previsioni in essere (nei PGT) alla data di entrata in vigore del presente progetto di legge.

[...]

Art. 51 bis Usi temporanei.

Art. 51 bis (nuovo) - Si tratta di un articolo completamente nuovo che tende a favorire, seppur per un periodo definito e limitato, un uso (comunque rientrante tra quelli previsti dall'art. 23 ter del d.p.r. 380/2001) anche differente rispetto a quello previsto dal PGT, degli edifici e delle aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate, previo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT. Si propone quindi una modalità operativa con la quale il Consiglio Comunale, a fronte di un interesse pubblico a che un immobile dismesso o sottoutilizzato non giaccia abbandonato, possa ampliare le possibili destinazioni d'uso per un periodo di tempo definito. Con questa disciplina si attivano pertanto processi di recupero e valorizzazione di detti immobili e aree, e si favorisce lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, anche solo per un periodo limitato. Nel caso siano previste opere edilizie, le stesse saranno assentite mediante titolo abilitativo edilizio nel rispetto delle norme statali e regionali e dello stesso strumento urbanistico.

30

1. 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 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 vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, che immobili privati.

3. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico-sanitari, ambientali e di sicurezza e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

4. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione, da parte del richiedente, di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni dell'articolo 51. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

5. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei PTC dei parchi e delle riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004 e per gli immobili di valore monumentale.

6. E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.”;

[Si rileva che detto uso può protrarsi per 5 anni senza alcun obbligo di individuare A per i servizi pubblici o di interesse pubblico (segnatamente, parcheggi). Ciò non configura una scelta urbanistica equilibrata se si considera che gli usi temporanei sono finalizzati ad iniziative economiche (mercati, fiere...), sociali e culturali.]

Art. 103 Disapplicazione di norme statali.

[...]

Art. 103, comma 1 bis - Si prevede l'estensione della possibilità di deroga alle distanze di cui al DM 1444/68 a tutti gli ambiti oggetto di pianificazione unitaria con previsioni planivolumetriche (ad esempio i permessi di costruire convenzionati) e non solo ai piani attuativi.

1 bis. Ai fini dell'adeguamento, ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, degli strumenti urbanistici vigenti, non si applicano le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi [e in ambiti oggetto di pianificazione unitaria con previsioni planivolumetriche comunque autorizzata](#).

[...]



art. 5 art.5, adeguamento alle disposizioni del d.p.r. 380/2001 in materia edilizia. Modifiche e integrazioni alla l.r. 12/2005

L'articolo 5, al comma 1, perfeziona il necessario riallineamento delle disposizioni in materia edilizia contenute nella L.R. n. 12/2005 alla disciplina statale di cui al D.P.R. n. 380/2001, più volte ritoccata negli ultimi anni, in particolare per effetto del d.lgs. n. 222/2016 e della modulistica edilizia unificata e standardizzata, approvata dalla Giunta regionale a seguito degli accordi conclusi in sede di Conferenza Unificata. Per ciascuno degli articoli della L.R. n. 12/2005 sui quali interviene il presente articolo del progetto di legge vengono esplicitate le motivazioni e i contenuti delle modifiche proposte.

Circa l'adeguamento al DPR 380/01 della l.r. 12/05 escludere le duplicazioni con la norma nazionale, mentre è opportuno lasciare le specificazioni che nella normativa nazionale mancano, in particolare richiamare i poteri propulsivi dell'art. 19 l. 241/90 nell'esame della SCIA.

Art. 13 Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio.

[...]

Art. 13 - Nel comma 12 si effettua l'allineamento alle disposizioni del d.p.r. 380/2001 per espungere il riferimento alla DIA.

12. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di [denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori asseverata](#), che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Art. 27 Definizioni degli interventi edilizi.

Art. 27 - Nella sentenza n. 309/2011 la Corte costituzionale afferma espressamente che "la definizione delle diverse categorie di interventi edilizi spetta allo Stato". In ossequio a questa decisione e per la conseguente necessità di adeguarsi a disposizioni statali sopravvenute (cfr. D.L. n. 69/2013, convertito in legge n. 98/2013 e D.L. n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014), viene soppressa la declaratoria degli interventi edilizi originariamente dettata all'art. 27. La nuova formulazione dell'articolo rimanda pertanto alle definizioni di cui all'art. 3 del d.p.r. 380/2001, in quanto disposizioni espressamente qualificate dalla Corte costituzionale come "principi fondamentali della materia".

1. [Gli interventi edilizi sono definiti all'articolo 3 del d.p.r. 380/2001.](#)

Art. 28 Regolamento edilizio.

Art. 28 - Viene abrogato l'articolo recante la declaratoria, peraltro con valenza non esaudiva, dei contenuti del regolamento edilizio comunale, essendo la materia regolata sulla base dell'intesa sancita nella Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, come richiamato dall'art. 25 della L.R. n. 17/2018.

1. Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla presente legge, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;

b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;

c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;

d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;

e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;

f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;

g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;

h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;

i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30.

i-bis) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;

i-ter) le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici;

i-quater) le modalità per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, secondo quanto previsto dall'articolo 58-bis, comma 4.

2. Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

[...]

Art. 32 Sportello unico telematico per l'edilizia.

[...]

Art. 32 - Nel comma 3 si effettua l'allineamento alle disposizioni del d.p.r. 380/2001 per espungere il riferimento alle DIA.

3. Nell'ambito delle procedure di cui ai capi II e III, lo sportello unico per l'edilizia, dietro corresponsione delle spese dovute, è tenuto a corredare d'ufficio le domande di permesso di costruire, le denunce di inizio attività e le segnalazioni certificate di inizio attività di tutti i certificati il cui rilascio è di competenza del comune.

In conseguenza delle nuove formulazioni degli articoli 27 e 32 (per quest'ultimo effettuata con la L.R. n. 14/2016), in materia, rispettivamente, di definizioni degli interventi edilizi e di sportello unico per l'edilizia, dall'elenco degli articoli del T.U. statale disapplicati in Regione Lombardia vengono tolti gli articoli 3 e 5, che diventano dunque norme di riferimento a tutti gli effetti anche nella nostra Regione. Anche l'art. 4 in materia di Regolamento edilizio non figura più tra le disposizioni disapplicate, posto che nella Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 è stato sancito l'accordo per l'adozione del regolamento edilizio tipo che, ai sensi del comma 1 sexies del medesimo art. 4, costituisce un LEP da garantire su tutto il territorio nazionale.

Art. 33 Trasformazioni soggette a permesso di costruire Regime giuridico degli interventi⁸.

Art. 33 - Premesso che l'articolo viene anteposto al capo II, il nuovo testo fa chiarezza sul regime giuridico degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, elencando al

⁸ Viene anteposto al Capo I del Titolo I della Parte II

comma 1, con un criterio meramente ricognitivo del d.p.r. 380/2001, tutte le fattispecie possibili: senza titolo abilitativo, CILA, SCIA, SCIA in alternativa al permesso di costruire, permesso di costruire e permesso di costruire convenzionato. In merito al permesso di costruire convenzionato, già introdotto all'art. 14 (nuovo comma 1 bis) con la L.R. n. 14/2016, a seguito del nuovo art. 28 bis del d.p.r. 380/2001 (aggiunto dal D.L. n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014), viene precisato che l'approvazione della convenzione è sempre in capo alla Giunta comunale in analogia alla procedura di approvazione dei piani attuativi conformi (vedi art. 14 della L.R. 12/2005), nel rispetto di quanto consentito dal d.p.r. 380/2001 (art. 28 bis, comma 2). Tra gli interventi assoggettati a SCIA, oltre a quelli previsti dall'art. 22, commi 1, 2 e 2 bis del d.p.r. 380/2001, si aggiunge anche, come consentito dal comma 4 dello stesso art. 22, la demolizione non seguita da ricostruzione, intervento non espressamente normato dalla disciplina statale. Tra gli interventi assoggettati a SCIA in alternativa al permesso di costruire, oltre a quelli espressamente previsti dall'art. 23, comma 01, del d.p.r. 380/2001, si aggiungono anche gli interventi di ampliamento, come appare consentito dall'ultimo periodo del medesimo comma 01.

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 6 del d.p.r. 380/2001, nonché dai commi 3 e 3 bis e dall'articolo 41.

2.-

3. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

3 bis. Nei casi di realizzazione di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava) è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi.

3 ter. Gli interventi edilizi di cui all'articolo 27 finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 (Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico).

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono assoggettati alle seguenti discipline:

a) attività edilizia libera, ovvero senza alcun titolo abilitativo, ai sensi dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001, ivi incluse le opere soggette a preventiva comunicazione di avvio lavori, di cui alla lettera e bis) del comma 1 dello stesso articolo 6;

b) comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), per gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera, non realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e non assoggettati a permesso di costruire, secondo le procedure di cui agli articoli 6 bis e 23 bis, comma 3, del d.p.r. 380/2001;

c) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nei casi di cui all'articolo 22, commi 1, 2 e 2 bis del d.p.r. 380/2001, nonché per le demolizioni non seguite da ricostruzione, secondo le procedure di cui all'articolo 19 della legge 241/1990 e all'articolo 23 bis, commi 1 e 2, del d.p.r. 380/2001;

d) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al permesso di costruire, di cui all'articolo 42, nei casi di cui all'articolo 23, comma 01, del d.p.r. 380/2001, nonché per gli interventi di ampliamento;

[e\) permesso di costruire, nei casi di cui all'articolo 10, comma 1, del d.p.r. 380/2001, nonché in quelli di cui all'articolo 34;](#)

[f\) permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, nei casi previsti all'articolo 14, comma 1 bis, e all'articolo 73 bis, comma 2, nonché in quelli stabiliti dal PGT, previa approvazione della convenzione da parte della giunta comunale.](#)

[Norma inopportuna perché il regime giuridico degli interventi edilizi è norma di competenza esclusiva dello Stato]

Il comma 2 viene confermato nella formulazione vigente, espungendo il riferimento normativo alla c.d. legge Merloni non più in vigore.

[2. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 \(Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni\), ha i medesimi effetti del nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, equivale al permesso di costruire.](#)

[...]

Art. 34 (ex 33) Trasformazioni soggette Interventi soggetti unicamente a permesso di costruire.

Art. 34 - Gli interventi assoggettati unicamente a permesso di costruire vengono elencati per comodità di lettura in un'unica disposizione, effettuando anche la ricognizione delle disposizioni al riguardo presenti in diversi articoli della L.R. 12, senza apportare alcuna modifica. Il vigente art. 34 viene sostituito in quanto contiene una previsione procedurale sui beni paesaggistici non più in linea con la disciplina statale sopravvenuta e, in particolare, con l'art. 6 del d.lgs. 127/2016)

[1. Sono assoggettati unicamente a permesso di costruire:](#)

[a\) la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura, secondo quanto previsto dagli articoli 59 e 60⁹;](#)

[b\) gli interventi in deroga di cui all'articolo 40¹⁰ e all'articolo 40bis;](#)

[c\) gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo;](#)

[d\) gli interventi di cui all'articolo 52, commi 3 bis e 3 ter¹¹;](#)

⁹ Titolo III, norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.

¹⁰ Art. 40 Permesso di costruire in deroga.

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nullaosta regionale.

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.

3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990

¹¹ Art. 52 Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie.

[Norma inopportuna perché il regime giuridico degli interventi edilizi è norma di competenza esclusiva dello Stato]

2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al comma 1 lettera c), il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36¹², provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto all'articolo 5, comma 1, della legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 (Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico).

[...]

Art. 38 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

[...]

Art. 38 – Allineamento alle disposizioni del d.p.r. 380/2001 per sostituire il riferimento alla DIA.

7 bis. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10.

Art. 41 Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 41 – Abrogato in quanto i disposti del comma 1 sono stati ripresi in termini sistematici nel nuovo art. 33, mentre la disciplina di cui al comma 2 (comunicazione di eseguita attività) si ritrova ora all'art. 22, comma 2, del d.p.r. 380/2001, espressamente richiamato nel nuovo art. 33.

Art. 42 Disciplina della segnalazione certificata denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.

Art. 42 - Ogni riferimento alla DIA alternativa al permesso di costruire è sostituito con quello alla SCIA alternativa al permesso di costruire; in tal senso viene adeguata la rubrica sia dell'articolo che del capo III.

Viene esplicitata la possibilità di indicare l'impresa anche successivamente alla presentazione della SCIA, prima dell'inizio lavori, anche congiuntamente con la comunicazione di

3 bis. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

3 ter. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013.

¹² Art. 36 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.

inizio lavori di cui al comma 6, coerentemente con la modulistica edilizia unificata e standardizzata, approvata con D.G.R. 12 novembre 2018, n. 784.

Per esigenze di chiarezza e completezza i commi 8 e 9 vengono accorpati in un unico comma 8, all'interno del quale (lett. b) il rinvio alla norma regionale in materia di titoli abilitativi viene adeguato alla modifica all'art. 33. Viene anche effettuato l'allineamento al d.p.r. 380/2001, con particolare riferimento allo sportello unico per l'edilizia che deve essere costituito in tutti i Comuni.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la ~~denuncia di inizio attività~~ segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la ~~denuncia~~ segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La ~~denuncia~~ segnalazione di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, fatta comunque salva la possibilità di successiva indicazione prima dell'inizio dei lavori, anche congiuntamente alla comunicazione della data di inizio dei lavori di cui al comma 6.

[...]

8. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, commi 3 e 4 del d.p.r. 380/2001, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione, ai sensi dell'articolo 18 bis della legge 241/1990, della denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio attività:

a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
b) accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 risultato assoggettato alle discipline di cui all'articolo 33, comma 1, lettere a), b), c), e) ed f)¹³;
c) accerta l'eventuale assenza dei presupposti di conformità e di rispetto delle norme di cui al comma 1 e, in tal caso, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento; in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, fermo restando quanto previsto al secondo periodo del comma 6 bis dell'articolo 19 della legge 241/1990, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza;
ed) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

[...]

¹³ a) attività edilizia libera, ovvero senza alcun titolo abilitativi, ai sensi dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001, ivi incluse le opere soggette a preventiva comunicazione di avvio lavori, di cui alla lettera e bis) del comma 1 dello stesso articolo 6;

b) comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), per gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera, non realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e non assoggettati a permesso di costruire, secondo le procedure di cui agli articoli 6 bis e 23 bis, comma 3, del d.p.r. 380/2001;

c) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nei casi di cui all'articolo 22, commi 1, 2 e 2 bis del d.p.r. 380/2001, nonché per le demolizioni non seguite da ricostruzione, secondo le procedure di cui all'articolo 10 della legge 241/1990 e all'articolo 23 bis, commi 1 e 2 del d.p.r. 380/2001;

e) permesso di costruire, nei casi di cui all'articolo 10, comma 1, del d.p.r. 380/2001, nonché in quelli di cui all'articolo 34;

f) permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, nei casi previsti all'articolo 14, comma 1 bis, e all'articolo 73 bis, comma 2, nonché in quelli stabiliti dal PGT, previa approvazione della convenzione da parte della giunta comunale.

10. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma [98 lettera c\)](#), il dirigente o il responsabile ~~del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito,~~ dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla [denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio attività](#) la chiusura del procedimento.

[...]

11. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82.

~~12. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia segnalazione è priva di effetti.~~

~~13. Qualora la denuncia segnalazione riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia segnalazione è priva di effetti.~~

[...]

14. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato ~~al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito,~~ allo sportello unico per l'edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la [denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio attività](#). Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalla Giunta regionale, degli elaborati di aggiornamento del data base topografico, di certificazione energetica e della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A).

[...]

Art. 44 Oneri di urbanizzazione.

[...]

5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della [denuncia segnalazione certificata](#) di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

[...]

11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la [denuncia segnalazione certificata](#) di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

[...]

Art. 46 Convenzione dei piani attuativi.

[...]

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle [denunce-segnalazioni certificate](#) di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) , deve prevedere:

Art. 48 Costo di costruzione.

[...]

7. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della [denuncia-segnalazione certificata](#) di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.

Art. 49 Sanzioni.

Art. 49 - Il rinvio alla norma regionale che prevede la DIA, oggi SCIA, anche in alternativa al permesso di costruire, viene adeguato alla modifica all'art. 33.

[...]

1. Le sanzioni previste dalla normativa statale in caso di svolgimento dell'attività di trasformazione urbanistico-edilizia in carenza di titolo abilitativo o in difformità di esso si applicano anche nei riguardi di coloro i quali diano inizio all'attività, a norma dell'articolo [41¹⁴33, comma 1, lettere c\) e d\)](#)¹⁵, in mancanza dei requisiti richiesti o, comunque, in contrasto con la normativa di legge o con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti o adottati.

Art. 50 Poteri regionali di annullamento e di inibizione.

Art. 50 – Si sostituisce il comma 10 sempre per l'esigenza di allinearsi al d.p.r. 380/2001.

[...]

10. La disciplina di cui al presente articolo si applica anche in relazione agli interventi, richiamati al comma 1, posti in essere sulla base di denuncia di inizio attività [o di segnalazione certificata di inizio attività](#)~~ai sensi dell'articolo 41~~, intendendosi l'annullamento del permesso di costruire sostituito dalla declaratoria di insussistenza, al momento della presentazione della denuncia di inizio attività [o della segnalazione certificata di inizio attività](#), dei presupposti per la formazione del titolo abilitativo.

Art. 52 Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie.

Art. 52 - La modifica al comma 1 consegue alla nuova formulazione dell'art. 27, che rimanda alla classificazione degli interventi ex art. 3 comma 1, del T.U. statale, per il quale la modifica della destinazione d'uso rileva ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio (si vedano, in

¹⁴ Art. 41 Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività.

¹⁵ c) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nei casi di cui all'articolo 22, commi 1, 2 e 2 bis del d.p.r. 380/2001, nonché per le demolizioni non seguite da ricostruzione, secondo le procedure di cui all'articolo 10 della legge 241/1990 e all'articolo 23 bis, commi 1 e 2 del d.p.r. 380/2001;

d) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al permesso di costruire, di cui all'articolo 42, nei casi di cui all'articolo 23, comma 01, del d.p.r. 380/2001, nonché per gli interventi di ampliamento;

particolare, le definizioni di manutenzione straordinaria e restauro-risanamento conservativo, quest'ultima modificata dall'art. 65 bis del D.L. n. 50/2017, convertito con la legge 21 giugno 2017, n. 96).

1. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, ~~non mutano la qualificazione dell'intervento e~~ sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

Art. 53 Sanzioni amministrative.

Art. 53 – Vengono introdotte modifiche per i conseguenti allineamenti al d.p.r. 380/2001.

1. Qualora il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività o dalla segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 58 bis Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile.

Art. 58 bis – Viene soppressa la lettera "i" riferita ai "parcheggi", in modo da allineare anche ortograficamente la specificazione contenuta nel regolamento in materia di invarianza idraulica per effetto della modifica recentemente introdotta al r.r. 7/2017 (cfr. nuovo comma 3 dell'art. 3), con approvazione del r.r. 8/2019.

2. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale di cui al comma 5. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze ~~e parcheggi~~.

[...]

Art. 62 Interventi regolati dal piano di governo del territorio.

Art. 62 – Nella disciplina degli interventi in zona agricola non assoggettati obbligatoriamente a permesso di costruire ("realizzazione di nuovi fabbricati"), viene espunto il riferimento alla DIA, restando intesa la possibilità di ricorrere agli altri regimi a seconda del tipo di intervento (CILA o SCIA).

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni del PGT. ~~Per tali interventi è possibile inoltrare al comune denuncia di inizio attività.~~

Art. 63 Finalità e presupposti.

Artt. 63-64 – Ai commi 4 e 10, rispettivamente, viene espunto il riferimento al silenzio-assenso, non più applicabile ai fini del conseguimento dell'agibilità dopo le modifiche apportate alla relativa disciplina dal d.lgs. n. 222/2016.

[...]

4. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate

successivamente al 1° dicembre 2005, decorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, ~~anche per silenzio assenso.~~

[...]

Art. 64 Disciplina degli interventi.

[...]

9. La [denuncia-segnalazione certificata](#) di inizio attività deve contenere l'esame dell'impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al comma 8.

10. I volumi di sottotetto già recuperati ai fini abitativi in applicazione della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), ovvero della disciplina di cui al presente capo, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità, ~~anche per silenzio assenso.~~

Art. 97 Sportello unico per le attività produttive.

Art. 97 - Nel contesto della disciplina relativa ai progetti in variante urbanistica presentati al SUAP- Sportello unico per le attività produttive, vengono abrogati i commi 3 bis e 5, a seguito delle modifiche alla disciplina della conferenza dei servizi apportate dal d.lgs. n. 104/2017, più precisamente all'articolo 14, comma 4, della legge 241/1990, secondo il quale "qualora un progetto sia sottoposto a valutazione di impatto ambientale di competenza regionale, tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari alla realizzazione e all'esercizio del medesimo progetto, vengono acquisiti nell'ambito di apposita conferenza di servizi, convocata in modalità sincrona ai sensi dell'articolo 14-ter, secondo quanto previsto dall'articolo 27-bis del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152".

[...]

~~3-bis. Alla conferenza di servizi non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 3, della legge regionale 1° febbraio 2012, n. 1 (Riordino normativo in materia di procedimento amministrativo, diritto di accesso ai documenti amministrativi, semplificazione amministrativa, potere sostitutivo e potestà sanzionatoria).~~

[...]

~~5. La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.~~

[...]

Art. 103 Disapplicazione di norme statali.

Art. 103 - Tra gli articoli del T.U. statale (d.p.r. 380/2001) disapplicati per il dettaglio in Regione Lombardia viene annoverato l'art. 3 bis (inserito dal D.L. n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014), impropriamente rubricato "Interventi di conservazione" ma che in realtà si configura come norma di indirizzo per la pianificazione urbanistica.

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista:

a) dagli articoli [3 bis](#)^[3], [4](#), [5](#), [10](#), 11, 12, 13, 14 [ad esclusione del comma 1 bis](#), 16 [ad esclusione del comma 2 bis](#), 17, [comma 4 bis](#), 19, commi 2 e 3, [22](#), [23](#) [23 bis](#), [comma 4](#) e 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A);(250)

b) dagli articoli 9, comma 5, e 19, commi 2, 3 e 4, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) (testo A).

[...]

regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il Governo del Territorio)

Art. 17

(Norme transitorie e finali)

3. Non sono soggetti all'obbligo di applicazione del presente regolamento gli interventi per i quali, alla data di recepimento del presente regolamento nel regolamento edilizio comunale o, in mancanza, alla data corrispondente al decorso dei sei mesi successivi alla pubblicazione sul BURL del presente regolamento, sia già stata presentata l'istanza di permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività o la comunicazione di inizio lavori asseverata. Per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera d), il riferimento temporale di cui al primo periodo corrisponde alla data di inizio lavori. Per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 3, il riferimento temporale di cui al primo periodo corrisponde alla data di avvio del procedimento di approvazione del progetto definitivo. Per le opere pubbliche ~~di competenza~~ dei comuni il riferimento temporale di cui al primo periodo corrisponde alla data di avvio del procedimento di approvazione del progetto ~~oggetto di validazione esecutivo~~, stante l'equivalenza degli effetti della deliberazione di approvazione del progetto ~~esecutivo oggetto di validazione~~ a quelli del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 33, comma 32, della l.r. 12/2005.

[...]

42

art. 6 salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità. Modifiche e integrazioni alla l.r. 12/2005

L'articolo 6, comma 1, riguarda la rivisitazione delle modalità con cui nella l.r. 12/2005 gli strumenti di programmazione territoriale sono chiamati a concorrere al mantenimento delle condizioni di fattibilità urbanistica dei corridoi infrastrutturali, con specifico riferimento a quelli individuati come Obiettivi prioritari di interesse regionale nel P.T.R. L'esperienza maturata su questo terreno nell'ambito dell'attività istruttoria dei piani e programmi di livello locale ha evidenziato che, relativamente all'individuazione nei P.G.T. di corridoi di salvaguardia dei nuovi tracciati stradali o ferroviari (e, in particolare, di quelli non già vincolati per effetto di altre disposizioni di legge prevalenti), si rimarcano difficoltà applicative ai fini dell'efficacia della previsione. Tale criticità riguarda, nella grande maggioranza dei casi, l'apposizione stessa di una misura di tutela, o, in parte minore, la sua identificazione limitatamente alla cartografia di piano, ma senza contestuale specificazione, nelle norme di attuazione, dei relativi effetti a carico delle aree assoggettate. Si ritiene, pertanto, necessario procedere a una rivisitazione generale del modello di normazione del vincolo di cui all'art. 102 bis della l.r. 12/2005, in favore di una regolamentazione che, rafforzandone l'efficacia, consenta di perseguire condizioni di tutela più certe e omogenee lungo l'intero itinerario stradale o ferroviario interessato dai programmi di potenziamento, nei confronti di previsioni di trasformazione o utilizzo del suolo che, in relazione ad aspetti di interferenza fisica e/o funzionale, configurino condizioni di non realizzabilità, o comunque di maggiore onerosità (tecnica, economico/finanziaria, realizzativa) dell'attuazione dell'intervento infrastrutturale strategico secondo il progetto di riferimento indicato nel PTR. [...]

Art. 102 bis Norme speciali di salvaguardia.

1. I comuni garantiscono nel PGT la determinazione di misure di salvaguardia dei nuovi tracciati, previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, delle infrastrutture per la mobilità, assicurando una congrua distanza da esse delle nuove previsioni insediative, secondo modalità eventualmente specificate dal PTR o dai piani territoriali regionali d'area, la definizione di interventi di salvaguardia prioritariamente con essenze arboree in coerenza con le caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio, nonché il divieto dell'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

2. Per le infrastrutture per la mobilità esistenti i PGT individuano azioni urbanistiche per la razionalizzazione delle modalità di accesso e la riqualificazione paesaggistico-ambientale delle aree limitrofe, riconsiderando le previsioni urbanistiche in atto al fine di contenere l'ulteriore sviluppo degli insediamenti, nonché delle attrezzature e della segnaletica non strettamente funzionali alla mobilità.

3. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, gli enti competenti sono tenuti a trasmettere ai comuni interessati copia del progetto definitivo delle infrastrutture.

4. La Giunta regionale detta i criteri di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 in sede di definizione delle modalità per la pianificazione comunale ai sensi dell'articolo 7, comma 2.

[...]

1. Per ciascuna delle infrastrutture per la mobilità qualificate nel PTR come obiettivi prioritari di interesse regionale ai sensi dell'articolo 20, comma 4, è istituito un corridoio di salvaguardia urbanistica volto a preservarne le condizioni di realizzabilità tecnica ed economica, ovvero di fruibilità prestazionale e sicurezza della circolazione, rispetto a previsioni di trasformazione o utilizzo del suolo fisicamente o funzionalmente interferenti con le infrastrutture stesse. La misura di salvaguardia di cui al precedente periodo è apposta con l'approvazione del PTR o di relative varianti o aggiornamenti, di cui agli articoli 21 e 22, in riferimento al livello progettuale e al dimensionamento del corridoio indicati nel PTR.

2. Nelle aree ricadenti nel corridoio di cui al comma 1 non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche volte a consentire nuove edificazioni. L'ammissibilità degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001 o dell'attuazione delle previsioni di trasformazione non ancora convenzionate alla data di apposizione della misura di salvaguardia è subordinata al rilascio di attestazione di compatibilità tecnica, da parte del concessionario o, in mancanza, dell'ente concedente o aggiudicatore dell'infrastruttura, entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del richiedente, decorsi i quali l'attestazione stessa s'intende resa in senso favorevole.

3. I comuni, le province e la Città metropolitana di Milano territorialmente interessati adeguano i rispettivi strumenti di pianificazione alle misure di salvaguardia di cui ai precedenti commi.

[È bene precisare che le misure di salvaguardia perdono efficacia decorso un quinquennio]

2. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 102 bis della l.r. 12/2005, come modificata dal presente articolo, si applicano a decorrere dalla prima variante al PTR o dal primo aggiornamento del PTR successivo alla data di entrata in vigore della presente legge. Nelle more dell'approvazione della prima variante o del primo aggiornamento di cui al precedente periodo, alle infrastrutture per la mobilità qualificate nel PTR come obiettivi prioritari di interesse regionale, ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della l.r. 12/2005, continuano ad applicarsi le disposizioni dell'articolo 102 bis della stessa l.r. 12/2005 nel testo vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

[...]

art. 7 modifica alla l.r. 6/2010¹⁶

L'articolo 7 interviene con modifiche alla l.r. 6/2010, in materia di commercio, per favorire l'insediamento di esercizi commerciali (MSV) in edifici dismessi o sottoutilizzati dei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, consentendo che la dotazione di parcheggi possa essere definita da apposita convenzione con il Comune, anche in deroga alle dotazioni minime di cui al PGT.

Art. 150 Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale dei comuni e delle province

[...]

[5 bis. 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 PGT e con l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza.](#)

[...]

art. 8 recupero dei piano terra esistenti. Modifiche alla l.r. 7/2017

L'articolo 8 prevede l'estensione anche ai piani terra della disciplina per il recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti, di cui alla l.r. 7/2017. Viene data la definizione di piano terra. L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, negli ambiti del Distretto del commercio, 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. Sono apportate, altresì, minimali modifiche alla l.r. 7/2017 in merito al monitoraggio dell'attuazione della legge e alla relativa clausola valutativa.

1. Ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti), a esclusione del comma 5 dell'articolo 1 e dei commi 3 bis, 3 ter, 3 quater e 3 quinquies dell'articolo 3 e intendendo aggiornato alla presente legge il riferimento "alla data di entrata in vigore della presente legge" di cui all'articolo 1, comma 3, della stessa l.r. 7/2017. Per piano terra si intende il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso.

2. Ai soli fini dell'attuazione del comma 1, il termine per l'individuazione degli ambiti di esclusione nonché per la diretta applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4, comma 1, della

¹⁶ Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere.

l.r. 7/2017 è da intendersi definito, per il recupero dei piani terra esistenti, nella data del 30 giugno 2020 e la relativa deliberazione comunale può essere motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi.

3. Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter), della l.r. 12/05, 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.

Art. 2 Disciplina edilizia degli interventi

[...]

5. Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 12/2005 e dagli obblighi di cui al comma 4 gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati:

a) di cui all'articolo 42 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);

b) di cui all'articolo 43, comma 2 ter, della l.r. 12/2005;

c) di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), ~~e 4 bis~~ del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno

2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);

d) promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER).

Art. 5 Monitoraggio e clausola valutativa

1. I comuni, entro il 31 ~~dicembre~~ gennaio di ogni anno, comunicano alla Direzione generale Territorio regionale competente i dati, referiti all'anno precedente, relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.

[...]

3. ~~A partire dal 31 dicembre 2018 e~~ con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale redige un rapporto contenente:

a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati;

b) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;

c) le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'articolo 4.

3 bis. Il rapporto di cui al comma 3 costituisce allegato della relazione annuale dell'Osservatorio permanente della programmazione territoriale, di cui all'articolo 5, comma 1, della l.r. 12/2005, ai fini della relativa presentazione al Consiglio regionale.

[...]

art. 9 Norme transitorie e finali

L'articolo 9 disciplina le norme transitorie e finali, in relazione alle tempistiche di approvazione di specifiche deliberazioni della Giunta regionale e alle relative modalità di applicazione (commi 1 e 2), nonché in relazione ai procedimenti amministrativi per il rilascio di titoli abilitativi (commi 3 e 4) non ancora conclusi alla data di efficacia delle nuove previsioni di legge relative agli oneri di urbanizzazione e al contributo di costruzione, rispetto ai quali saranno

applicare le previsioni di maggior favore per il richiedente. Al comma 5 si prevede che, esclusivamente per realizzare gli interventi di rigenerazione urbana mediante accordi di cooperazione tra amministrazioni aggiudicatrici, come previsto dal nuovo articolo 23 bis della l.r. 12/2005 (introdotto dall'articolo 3 della presente proposta di legge), sarà consentito alla società Arexpo S.p.A. lo svolgimento di attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliarie anche in deroga ai limiti territoriali (ovvero: aree in cui si è svolta l'EXPO e aree esterne, purché comprese nel territorio della Città metropolitana di Milano) e ai limiti relativi alle tipologie di intervento di cui all'articolo 1, comma 1, della l.r. 10/2018. Il comma 6 salvaguarda, infine, gli effetti prodotti dalle norme abrogate o modificate dal progetto di legge e dai relativi atti attuativi o applicativi adottati in vigore di tali norme.

1. La Giunta regionale definisce i criteri di cui agli articoli 11, comma 5, e 43, comma 2 quinquies, della l.r. 12/2005, come modificata dalla presente legge, nonché quelli di cui all'articolo 11, comma 2, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Nelle more dell'individuazione, da parte della Giunta regionale, delle modalità e dei requisiti per la valutazione economico-finanziaria degli interventi di cui all'articolo 43, comma 2 quater, della l.r. 12/2005, come modificata dalla presente legge, i comuni possono procedere secondo quanto previsto al comma 2 quater dello stesso articolo 43 della l.r. 12/2005 in base a proprie specifiche in merito alle modalità e ai requisiti per la valutazione di cui al presente comma. A seguito dell'approvazione della deliberazione della Giunta regionale di individuazione delle modalità e dei requisiti di cui al primo periodo, i comuni si adeguano ai contenuti della stessa deliberazione.

[...]

3. Fatto salvo quanto previsto al comma 7 bis dell'articolo 38 della l.r. 12/2005, per i procedimenti di rilascio del permesso di costruire non ancora conclusi alla data di entrata in vigore della presente legge i comuni applicano, rispetto agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 44 della l.r. 12/2005, come modificato dall'articolo 4, la disciplina di maggior favore, tra quella di cui allo stesso articolo 4 e quella prevista alla data di entrata in vigore della presente legge, per il soggetto che ha presentato la richiesta del titolo abilitativo.

[...]

4. Le disposizioni di maggior favore di cui al comma 3 si applicano anche rispetto alle previsioni sul contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2 quater, della l.r. 12/2005, in caso di procedimenti di rilascio del permesso di costruire, riferiti agli ambiti della rigenerazione individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della l.r. 12/2005, come sostituita dall'articolo 3, non ancora conclusi alla data di individuazione degli stessi ambiti.

[...]

5. Per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 23 bis della l.r. 12/2005, come introdotto dalla presente legge, la società Arexpo S.p.A. può svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie anche in deroga ai limiti previsti all'articolo 1, comma 1, della legge regionale 24 luglio 2018, n. 10 (Disposizioni relative alla società Arexpo S.p.A. per la realizzazione del parco scientifico e tecnologico Milano Innovation District (MIND)).

[...]

[6. Sono fatti salvi gli effetti prodotti dalle disposizioni abrogate o modificate dalla presente legge, nonché gli atti adottati sulla base delle stesse.](#)

[...]

art. 10 Abrogazioni

L'articolo 10 contempla ulteriori abrogazioni delle norme vigenti in coerenza con le disposizioni del presente progetto di legge. In particolare, l'espressa abrogazione del comma 2 dell'art. 3 della L.R. n. 4/2012 si rende opportuna al fine di evitare fraintendimenti in sede applicativa, dal momento che la disposizione in parola, peraltro non ripresa dalla modulistica edilizia unificata e standardizzata, come aggiornata con la D.G.R. 12 novembre 2018, n. 784, prevede un bonus volumetrico di fatto oggi non più attivabile, per incompatibilità con la disciplina di settore nel frattempo sopravvenuta; si allude, più precisamente, alla disciplina in materia di efficienza energetica, che prevede, in caso di ristrutturazione, obblighi ben precisi in relazione ai risultati da raggiungere, il fabbisogno energetico non è più riferito al solo riscaldamento ma anche ad altri servizi, ecc. In materia di promozione dell'efficientamento energetico, oltre a quanto già previsto dalla l.r. 31/2014, si rinvia, in particolare, alle misure incentivanti di cui all'articolo 43, comma 2 quinquies, e all'articolo 11, comma 5 sexies, della l.r. 12/2005, come introdotti dalla presente proposta di legge.

Per quanto riguarda, invece, l'abrogazione dell'art. 33 della L.R. n. 19/2014 (in tema di agibilità e relativi controlli), essa consegue alla nuova disciplina dell'agibilità recata dal d.lgs. n. 222/2016, che ha sostituito l'art. 24 e abrogato l'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001. Rispetto alla disciplina dei controlli sulle segnalazioni certificate di agibilità (come per i controlli di cui agli articoli 6 e 6 bis del d.p.r. 380/2001), si ricorda che la stessa è ormai regolata nel regolamento edilizio tipo.

Sulle restanti disposizioni abrogate dall'articolo 10 si è già accennato nella presente relazione, salvo specificare che, per quanto riguarda gli abrogandi commi dell'articolo 4 della l.r. 31/2014, trattasi di disposizioni ritenute superate o diversamente regolate dalle nuove disposizioni di cui alla presente proposta di legge.

Art. 10 Piano delle regole.

Art. 1 bis.(abrogato).

[1 bis. Il piano delle regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43.](#)

Art. 97 bis Recupero delle aree non residenziali dismesse.

(abrogato)

Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico – edilizia

Art. 3. comma 2.(abrogato). Utilizzo del patrimonio edilizio esistente

[2. Anche in deroga alle previsioni quantitative e morfologiche degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati, è riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del 5 per cento rispetto a quella preesistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza](#)

energetica, riguardanti interi edifici esistenti e comportanti una prestazione energetica dell'intero sistema edificio-impianto non inferiore al valore limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento previsto dalla deliberazione della Giunta regionale 26 giugno 2007 n. VIII/5018, allegato A.4 e con miglioramento superiore del 50 per cento del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento. L'incremento volumetrico può essere utilizzato unicamente sul fabbricato oggetto di intervento. Sono consentite le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

[...]

Legge Regionale 8 luglio 2014, n. 19 Disposizioni per la razionalizzazione di interventi regionali negli ambiti istituzionale, economico, sanitario e territoriale

Art. 33.(abrogato) Disposizioni in materia di agibilità degli edifici

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 6, commi 1 e 2, della legge regionale 19 febbraio 2014, n. 11 (Impresa Lombardia: per la libertà di impresa, il lavoro e la competitività), l'agibilità degli edifici può essere conseguita, in alternativa al relativo certificato, a mezzo di dichiarazione presentata ai sensi dell'articolo 25, comma 5 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – Testo A):

2. I comuni disciplinano nel regolamento edilizio l'effettuazione dei controlli relativamente alle dichiarazioni di cui al comma 1.

[...]

48

Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato

Art. 4 Misure di incentivazione – Ulteriori modifiche alla l.r. 12/2005

1. Ai comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti regionali.

[...]

2 quater. Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nei commi 2 bis e 2 ter, che raggiungono una riduzione superiore al 25 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 25 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici. Dal primo gennaio 2021, le percentuali di riduzione di cui sopra sono elevate al 30 per cento.

[...]

7. L'Osservatorio permanente per la programmazione territoriale, di cui all'articolo 5 della l.r. 12/2005, seleziona a partire dal 2015 le dieci migliori iniziative di programmazione territoriale e urbanistica, proposte dai comuni, dalle province e dalla città metropolitana e ne cura la diffusione quale best practice attraverso le più opportune iniziative.

8. La selezione da parte dell'Osservatorio costituisce, con validità per l'anno di riferimento, indicatore positivo nell'indice sintetico di virtuosità dei comuni lombardi secondo le modalità indicate dall'articolo 7, comma 2, della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 19 (Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'art. 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) – Collegato 2011).

[...]

Art. 5 Norma transitoria

10. Fino all'adeguamento di cui al comma 3, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)) così determinata:

a) entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;

b) pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;

c) gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

[...]

art. 11 Finanziamenti

L'articolo 11 prevede al comma 1 l'istituzione di un fondo regionale per l'erogazione di contributi a Enti Locali e loro forme associative o organizzazioni rappresentative (con premialità per le forme associative tra comuni) per interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana e per i relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria (gli ambiti sono quelli individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies, l.r. 12/05), per le spese di demolizione o messa in sicurezza sostenute dai comuni per il recupero del patrimonio edilizio dismesso (art. 40 bis); i criteri di riparto saranno definiti dalla Giunta regionale (comma 2). Si promuove il coinvolgimento di soggetti privati negli interventi di rigenerazione, mediante appositi strumenti finanziari (comma 3).

1. Per le finalità della presente legge è istituito alla missione 08 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", programma 01 "Urbanistica e assetto del territorio", titolo 2 "Spese in conto capitale", dello stato di previsione delle spese del bilancio di previsione 2019-2021 il fondo regionale "Incentivi per la rigenerazione urbana" destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative per:

a) la realizzazione di interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana e per la redazione dei relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria, riferiti agli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della l.r. 12/2005, con priorità per quelli a carattere sovracomunale;

b) le spese di demolizione o messa in sicurezza sostenute per il recupero del patrimonio edilizio dismesso ad elevata criticità di cui all'articolo 40 bis della l.r. 12/2005, qualora il comune abbia attivato l'intervento in via sostitutiva.

2. La Giunta regionale definisce i criteri di riparto per l'assegnazione delle risorse di cui al comma 1, prevedendo premialità per le forme associative tra i comuni.

3. Al fine di promuovere il coinvolgimento di soggetti privati, nel rispetto della normativa statale in materia di evidenza pubblica, negli interventi di rigenerazione urbana, la Regione può:

a) istituire o partecipare a uno o più fondi immobiliari;

b) istituire un fondo di garanzia per favorire l'accesso al credito per il finanziamento degli interventi, anche avvalendosi del supporto della propria società finanziaria;

[c\) ricorrere al cofinanziamento di finanziamenti bancari.](#)

[4. Agli interventi di cui al presente articolo si applica, ove necessario, quanto previsto all'articolo 11 bis della legge regionale 21 novembre 2011, n. 17 \(Partecipazione della Regione Lombardia alla formazione e attuazione del diritto dell'Unione europea\).](#)

[...]

art. 12 Norma finanziaria

L'articolo 12 regola e definisce la dotazione finanziaria del fondo regionale di cui all'articolo 11.

[1. Alla spesa per la dotazione finanziaria del fondo cui al comma 1 dell'articolo 11, prevista rispettivamente in € 100.000,00 nel 2019, € 1.000.000,00 nel 2020 ed € 1.000.000,00 nel 2021, si fa fronte con l'aumento della disponibilità della missione 08 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", programma 01 "Urbanistica e assetto del territorio", titolo 2 "Spese in conto capitale", e corrispondente riduzione della disponibilità della missione 20 "Fondi e accantonamenti", programma 03 "Altri fondi", titolo 2 "Spese in conto capitale" dello stato di previsione delle spese del bilancio per l'esercizio 2019-2021.](#)

[2. A decorrere dal 2022 le spese di cui al comma 1 trovano copertura nei limiti delle risorse annualmente stanziati alla missione 08, programma 01, titolo 2, con la legge di approvazione di bilancio dei singoli esercizi finanziari.](#)

[3. Alle misure eventualmente attivate, ai sensi del comma 3 dell'articolo 11, si provvede nei limiti delle risorse annualmente stanziati alla missione 08, programma 01, titolo 2, con la legge di approvazione di bilancio dei singoli esercizi finanziari.](#)

[...]