



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**

allegato:

**contributi di ANCI Lombardia**

**alla proposta di legge**

2019 \_ 10 ottobre

indice

[premessa metodologica 4](#_Toc21085396)

[considerazioni generali 4](#_Toc21085397)

[lettura comparativa delle modifiche introdotte dalla proposta di legge 9](#_Toc21085398)

[art. 1 Finalità generali 10](#_Toc21085399)

[art. 2 Rigenerazione urbana e territoriale. Modifiche e integrazioni alla LR 31/2014 10](#_Toc21085400)

[Art. 2 Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana. 10](#_Toc21085401)

[Art. 4 Misure di incentivazione – Ulteriori modifiche alla l.r. 12/2005. 12](#_Toc21085402)

[art. 3 interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Modifiche e integrazioni alla LR 12/2005 13](#_Toc21085403)

[Art. 1 Oggetto e criteri ispiratori. 13](#_Toc21085404)

[Art. 2 Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale. 14](#_Toc21085405)

[Art. 7 Piani di governo del territorio. 15](#_Toc21085406)

[Art. 8 Documento di piano 15](#_Toc21085407)

[Art. 8 bis Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale. 16](#_Toc21085408)

[Art. 10 Piano delle regole 18](#_Toc21085409)

[Art. 10 bis Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti. 19](#_Toc21085410)

[Art. 11 Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica. 20](#_Toc21085411)

[Art. 12 Piani attuativi comunali. 25](#_Toc21085412)

[Art. 14 Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi. 25](#_Toc21085413)

[Art. 17 Approvazione del piano territoriale di coordinamento provinciale. 27](#_Toc21085414)

[Art. 23 bis, Cooperazione per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana. 27](#_Toc21085415)

[Art. 88 Ambiti e obiettivi. 28](#_Toc21085416)

[art. 4 recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla LR 12/2005 29](#_Toc21085417)

[Art. 10 Piano delle regole. 29](#_Toc21085418)

[Art. 10 bis Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti. 30](#_Toc21085419)

[Art. 40 bis Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso ad elevata criticità. 31](#_Toc21085420)

[Art. 43 Contributo di costruzione. 33](#_Toc21085421)

[Art. 44 Oneri di urbanizzazione. 36](#_Toc21085422)

[Art. 48 Costo di costruzione. 37](#_Toc21085423)

[Art. 51 Disciplina urbanistica. 38](#_Toc21085424)

[Art. 51 bis Usi temporanei. 39](#_Toc21085425)

[Art. 103 Disapplicazione di norme statali. 40](#_Toc21085426)

[art. 5 art.5, adeguamento alle disposizioni del d.p.r. 380/2001 in materia edilizia. Modifiche e integrazioni alla l.r. 12/2005 42](#_Toc21085427)

[Art. 13 Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio. 42](#_Toc21085428)

[Art. 27 interventi edilizi. 42](#_Toc21085429)

[Art. 28 Regolamento edilizio. 43](#_Toc21085430)

[Art. 32 Sportello unico telematico per l’edilizia. 43](#_Toc21085431)

[Art. 33 Regime giuridico degli interventi. 44](#_Toc21085432)

[Art. 34 (ex 33) Interventi soggetti unicamente a permesso di costruire. 46](#_Toc21085433)

[Art. 38 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire. 46](#_Toc21085434)

[Art. 41 Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività. 47](#_Toc21085435)

[Art. 42 Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire. 47](#_Toc21085436)

[Art. 44 Oneri di urbanizzazione. 49](#_Toc21085437)

[Art. 46 Convenzione dei piani attuativi. 49](#_Toc21085438)

[Art. 48 Costo di costruzione. 49](#_Toc21085439)

[Art. 49 Sanzioni. 49](#_Toc21085440)

[Art. 50 Poteri regionali di annullamento e di inibizione. 50](#_Toc21085441)

[Art. 52 Mutamenti di destinazione d’uso con e senza opere edilizie. 50](#_Toc21085442)

[Art. 53 Sanzioni amministrative. 51](#_Toc21085443)

[Art. 58 bis Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile. 51](#_Toc21085444)

[Art. 62 Interventi regolati dal piano di governo del territorio. 51](#_Toc21085445)

[Art. 63 Finalità e presupposti. 51](#_Toc21085446)

[Art. 64 Disciplina degli interventi. 51](#_Toc21085447)

[Art. 97 Sportello unico per le attività produttive. 52](#_Toc21085448)

[Art. 103 Disapplicazione di norme statali. 52](#_Toc21085449)

[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) 52](#_Toc21085450)

[art. 6 salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità. Modifiche e integrazioni alla l.r. 12/2005 53](#_Toc21085451)

[Art. 102 bis Norme speciali di salvaguardia. 53](#_Toc21085452)

[art. 7 modifica alla l.r. 6/2010 55](#_Toc21085453)

[Art. 150 Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale dei comuni e delle province 55](#_Toc21085454)

[art. 8 recupero dei piano terra esistenti. Modifiche alla l.r. 7/2017 55](#_Toc21085455)

[Art. 2 Disciplina edilizia degli interventi 56](#_Toc21085456)

[Art. 5 Monitoraggio e clausola valutativa 56](#_Toc21085457)

[art. 9 Norme transitorie e finali 57](#_Toc21085458)

[art. 10 Abrogazioni 58](#_Toc21085459)

[Art. 10 Piano delle regole. 58](#_Toc21085460)

[Art. 97 bis Recupero delle aree non residenziali dismesse. 59](#_Toc21085461)

[Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico – edilizia 59](#_Toc21085462)

[Legge Regionale 8 luglio 2014, n. 19 Disposizioni per la razionalizzazione di interventi regionali negli ambiti istituzionale, economico, sanitario e territoriale 59](#_Toc21085463)

[Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato 59](#_Toc21085464)

[art. 11 Finanziamenti 60](#_Toc21085465)

[art. 12 Norma finanziaria 61](#_Toc21085466)

allegati:

circolari ANCI Lombardia n.107 del 02.04.2019, n.129 del 16.04.2019, n.208 del 11.07.2019 e n.288 del 25.09.2019

ANCI Lombardia riconosce nella pdl in oggetto l’importante lavoro svolto dalla Giunta Regionale e dalla Direzione Generale Territorio e Protezione Civile, soprattutto in relazione alle nuove prospettive di governo del territorio lombardo, integrando gli aspetti relativi alla precedente azione amministrativa sul tema del contenimento del consumo di suolo (PTR integrato ai sensi della LR 31/2014) con quelli più specifici e operativi rivolti a rendere più efficaci le iniziative di rinnovamento della città, con una particolare attenzione non solo alle aree metropolitane e alle grandi città, ma anche ai molti territori lombardi caratterizzati dalla presenza di piccoli comuni.

All’interno di questa azione di governo del territorio è evidente l’intenzione della pdl di costruire modalità sperimentali ma al contempo attuative, capaci di indirizzare da subito percorsi innovativi; rientrano in questi percorsi anche l’’Accordo tra Regione Lombardia e ANCI Lombardia per la realizzazione di un progetto in materia di sviluppo e rigenerazione urbana’[[1]](#footnote-1).

Alle proposte innovative contenute nella pdl in oggetto sono però necessarie, a nostro avviso, ulteriori verifiche e approfondimenti, e in particolare per gli aspetti attuativi e procedurali, trattati di seguito nel presente documento.

# premessa metodologica

Il presente documento è stato sviluppato grazie ai contributi raccolti all’interno del tavolo di lavoro tecnico che ha coinvolto gli Enti Locali lombardi che hanno aderito alla manifestazione di interesse promossa nei mesi scorsi da ANCI Lombardia[[2]](#footnote-2) e supportato dallo staff di esperti che si è costituito grazie all’’Accordo tra Regione Lombardia e ANCI per la realizzazione di un progetto di sviluppo in materia di governo del territorio’.

Il percorso ha permesso di raccogliere considerazioni, note, commenti di carattere generale sugli obiettivi e l’attuazione delle prospettive della rigenerazione urbana e territoriale in Lombardia, e più in generale sul rapporto con l’azione legislativa e pianificatoria di Regione Lombardia.

Inoltre, tramite apposite circolari[[3]](#footnote-3), non solo sono stati informati i Comuni lombardi circa questa importante iniziativa legislativa, ma si sono anche raccolti ulteriori contributi e riflessioni, che hanno alimentato la formulazione del presente documento. Tra queste attività rientrano gli approfondimenti tematici sviluppati in uno specifico focus group che ha coinvolto i Comuni capoluogo di provincia e della CMM.

Infine, il documento qui sviluppato è stato presentato e discusso all’interno degli organi deputati di ANCI Lombardia.

# considerazioni generali

Prima di entrare nel merito dei singoli articoli della pdl, si ritiene utile, per i lavori stessi della Commissione Consiliare in vista della discussione in aula del 12 novembre p.v., richiamare alcune considerazioni di carattere generale che stanno a monte della lettura più specifica che viene sviluppata nel prosieguo del documento.

Le considerazioni di seguito riferite non seguono ordine gerarchico o di priorità, ma sono l’esito della discussione tecnica dei tavoli di lavoro e dei contributi pervenuti ad ANCI Lombardia.

**Revisione delle norme vigenti, in particolare della LR 12/2005**

L’opzione di Regione Lombardia, nello sviluppare la pdl, è stata quella di operare per interventi correttivi, modificativi e integrativi del quadro normativo vigente; l’esito di tale opzione non ne favorisce la leggibilità, la fruibilità e la chiarezza.

L’importante tema affrontato dalla pdl e l’incidenza dei suoi contenuti in special modo sulla legge urbanistica regionale avrebbe forse meritato un percorso di più organica e sistematica revisione della LR 12/2005, proprio per supportare anche quell’azione innovativa di semplificazione che Regione Lombardia intende affrontare, anche in relazione alla necessità di rendere coerente il quadro normativo regionale con quello nazionale e restituire quindi maggiore solidità e tenuta ai procedimenti in capo alle amministrazioni locali.

Tema fortemente avvertito dagli Enti Locali è quello relativo a una necessaria razionalizzazione dei passaggi procedimentali volti all’approvazione degli atti di valenza urbanistica; da diversi anni la certezza dei tempi e dei passaggi approvativi è considerata condizione imprescindibile, per una efficace azione di rinnovamento urbano e territoriale, sia dagli investitori privati sia dai Comuni.

A titolo di esempio, sembra mancare il coordinamento tra i ‘nuovi’ procedimenti deliberativi della pdl con i rilevanti endo-procedimenti quali la VAS e la VIA, che peraltro, nell’asseto legislativo regionale, implicano un “complicato” allungamento dei tempi decisionali e deliberativi[[4]](#footnote-4); analogamente, non è chiaro il rapporto tra le innovazioni introdotte dal pdl e i nuovi importanti strumenti della programmazione negoziata di cui al pdl ‘Disciplina della Programmazione negoziata di interesse regionale’ (pdl n. 85) . Sullo sfondo, suscita incertezza negli Enti Locali il lungo percorso dell’azione regionale in merito alla revisione del Piano Territoriale Regionale e della sua componente di rilevanza paesaggistica (leggi Piano Paesaggistico Regionale).

**Rimandi ad atti regolamentari**

La pdl si costruisce anche su un impianto di principi generali i quali rimandano spesso alla necessità di successive deliberazioni di Giunta per la definizione dei relativi criteri attuativi. Mancando nella pdl una maggiore specificazione di questi aspetti, risulta difficile esprimere un parere complessivo sui suoi potenziali effetti e, soprattutto, sull’effettiva efficacia delle potenziali modalità operative attraverso le quali i Comuni potranno / dovranno affrontare i processi di rigenerazione.

Questa modalità redazionale della pdl (nel rimandare a successivi atti deliberativi) espone peraltro tali atti (in quanto meri atti regolamentari o esecutivi) a impugnative davanti al TAR, con il rischio di rendere proceduralmente fragile l’azione amministrativa comunale.

Ad esempio, ci si riferisce agli ‘obiettivi di sostenibilità’ per la disciplina di incentivazione dei diretti edificatori, ai criteri per asseverare lo stato di dismissione o abbandono nonché le modalità e le procedure per il recupero di edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli (artt.10 bis e 11, PdR), ai criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, per gli interventi su costruzioni esistenti (art.43).

**Il ruolo dei Comuni nei processi di rigenerazione**

L’intervento legislativo si muove nell’ambito delicato della competenza concorrente in materia di governo del territorio e dei rapporti tra l’autonomia dei comuni e la Regione.

Fisiologicamente la legislazione regionale interviene nell’ambito di disciplina della pianificazione urbanistica, dettando previsioni normative alle quali i Comuni sono tenuti a conformarsi.

La pianificazione urbanistica ed edilizia è tradizionalmente riconosciuta come una funzione fondamentale dei comuni ai sensi dell’art. 117, comma 2, lettera p) fin dalla legge 2359/1865, riaffermata nel titolo V della Costituzione, che dà rilievo costituzionale al principio della sussidiarietà verticale sancito dall’art. 118 Cost. e quindi al livello dell’ente più vicino al cittadino (si rimanda alla recente sentenza della Corte Costituzionale sul caso del Comune di Brescia).

A differenza dell’attuale architettura normativa della legge urbanistica regionale, fondata sul coordinamento dei diversi Enti in una visione di co-progettazione e co-pianificazione, nella pdl emerge in più passaggi uno scarto rispetto a tale assetto, che posiziona i Comuni in un ruolo diverso e non più di soggetto principale e direttamente protagonista delle scelte pianificatorie.

Sembra in questo modo essere intaccato il principio che qualifica il governo del territorio quale azione di coordinamento di una pluralità di piani programmi, in una visione non gerarchica degli stessi, che rischia di incidere sul principio di sussidiarietà costituzionalmente garantito, rievocando un meccanismo ‘a cascata’ ormai superato.

**la dimensione derogatoria alla pianificazione locale**

In più passaggi della pdl si riscontrano proposte che implicano la possibilità, a volte l’obbligatorietà, di interventi derogatori agli strumenti di pianificazione urbanistica locale.

Su questo tema si rappresenta che, in generale, le norme speciali o derogatorie risultano difficili da coordinare con le norme di sistema e creano alla lunga una selva oscura dove i procedimenti si smarriscono, con innesto di conoscenze ‘differenziate’ che sono contrarie alla semplicità e semplificazione che informa il nostro ordinamento.

In applicazione del principio di semplicità (e semplificazione), un efficiente e tempestivo utilizzo del Documento di piano come strumento programmatorio e dei piani attuativi/permessi di costruire convenzionati come strumenti conformativi dell’uso del suolo dovrebbe essere sufficiente. L’effettivo rinvio delle decisioni conformative alla fase di attuazione evita la creazione di obblighi giudici (ma anche politici ed economici) in una fase del processo di elaborazione delle scelte di governo del territorio che è troppo anticipata rispetto al momento di effettiva maturazione delle condizioni per lo sviluppo del progetto di rigenerazione. In questo modo le regole conformative divengono anche regole progettuali, verificate nel concreto e quindi nella loro fattibilità.

Più nello specifico, ci si riferisce ad esempio alla deroga all’altezza massima prevista nel PGT per l’utilizzo dei bonus volumetrici (art.11, comma 5 ter), alla possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga per patrimonio edilizio dismesso ad elevata criticità (art.40 bis), alla deroga a prescrizioni o limitazioni poste dal piano in relazione alle funzioni insediabili (art.51) e alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT circa il cambio di destinazione d’uso finalizzato all’avvio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio all’interno del perimetro dei distretti del commercio (art.51) e alle deroghe per gli usi temporanei (art.51 bis).

**‘ambiti di rigenerazione’: ‘complicazioni’ procedurali**

Con un esplicito riferimento agli ‘ambiti di rigenerazione urbana e territoriale’, così come meglio definiti nelle modifiche introdotte al comma 2 lettera e quinques dell’art.8 della legge urbanistica regionale, si ravvisa che, dal combinato con quanto definito in termini di promozione di tali ambiti, come definiti dal novello art.8 bis, emergono diverse criticità circa le modalità attuative degli stessi interventi.

Se, come definito dall’art.8 bis, la promozione di azioni di rigenerazione urbana è strettamente connessa alla introduzione di modalità premiali e incentivanti (p.ti a, b, c e d dell’art.8 bis), non si comprende come tali azioni possano avvenire ‘[…] nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi […]’.

In altri termini, sembra definirsi nella norma che l’azione amministrativa di scala comunale si possa occupare di rigenerazione solo e unicamente nella conformità del piano urbanistico vigente; non si comprende come il processo partecipativo e di coinvolgimento evocato dalla norma non possa che riconfermare l’assetto già deliberato nel PGT vigente. Diversamente, si tratta di variante, con tutto quanto ne consegue.

Nella proposta volta a promuove di interventi di rigenerazione non sono chiare le modalità con le quali si possa eventualmente intervenire direttamente sul patrimonio edilizio ‘puntuale’, favorendo la rottamazione del patrimonio edilizio energivoro e obsoleto; tale criticità trova origine nella definizione stessa di ‘rigenerazione urbana’, che la classifica come un insieme organica di azioni infrastrutturali e socio-economiche.

**le implicazioni economico-finanziarie sulla finanza locale**

Una delle dimensioni rilevanti nei processi di rigenerazione urbana e territoriale è indubbiamente quella economica / finanziaria, che incide direttamente sia sull’ente locale che sui promotori privati.

La pdl prende atto di tale complessità e tocca le diverse dimensioni del tema.

Il tema degli oneri di urbanizzazione, dei costi di costruzione, dei finanziamenti comunitari e delle premialità regionali, dei meccanismi di calcolo, del ruolo del ‘fondo per la rigenerazione’ sono opportunamente sviluppati nella pdl, come leve per innescare e sostenere le iniziative di rigenerazione.

Al contempo, non si può non ravvisare che la leva economica è totalmente sbilanciata, in modo diretto, sulle casse comunali. Tale situazione, indotta d’imperio dalla pdl, induce alcuni aspetti sostanziali di criticità. Ad esempio:

* si incide in modo profondo sulla facoltà del Comune nel cogliere la specificità delle condizioni che organizzano la negoziazione sugli specifici casi (leggi in particolar modo i PII, AdP, …)
* si contrae quindi la facoltà di differenziare (in modo ovviamente argomentato) il sistema di premialità e defiscalizzazione in relazione alla intrinseca diversità delle singole situazioni
* incidendo sulla finanza comunale, si abbassa, come conseguenza generale, la capacità di risposta del Comune alle esigenze della comunità di riferimento sulla programmazione/attuazione della “città pubblica”.

Il meccanismo proposto dalla pdl induce peraltro a rendere più fragili le relazioni tra i tre strumenti del PGT, e in particolare quelle tra il Documento di Piano e il Piano dei Servizi; le ripercussioni di una generalizzata defiscalizzazione degli ambiti di rigenerazione del DdP incidono direttamente sulla capacità di generare risorse per la ‘città pubblica’ disciplinata dal PdS. Analogamente, gli effetti della premialità insediativa dovrebbero essere verificati in relazione alla ‘capacità di carico’ del sistema di sevizi esistenti e previsti.

In ragione di queste considerazioni, sarebbe perlomeno opportuno differenziare le facoltà di defiscalizzazione / premialità in capo ai Comuni in rapporto alle caratteristiche (tipologie di situazioni) degli interventi di rigenerazione.

Rimane inoltre aperta la valutazione da fare della proposta di pdl sul meccanismo di determinazione degli oneri di urbanizzazione e le possibili ricadute economiche sui piccoli di ristrutturazione (dal 60% di sconto al 50% di sconto) in quanto vi era la facoltà di applicarla alla superficie virtuale derivante dal calcolo del computo metrico che comunque rimane obbligatorio per la quantificazione del costo di costruzione.

**forme innovative di partenariato e cooperazione per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**

Il tema delle modalità attuative della rigenerazione trova da subito riscontro nella pdl nelle parti innovative relative alle forme di cooperazione e partenariato tra i soggetti co-interessati allo sviluppo di azioni di rinnovamento urbano e territoriale. E tale tema è opportunamente agganciato agli aspetti economici e finanziari che devono sostenere tali azioni.

Ci si riferisce in particolar modo il richiamo di cui all’art.23 bis (cooperazione), così come il comma 3 bis dell’art.1 (partenariato).

Per una più efficacie ed efficiente capacità istituzionale di indirizzo e governo delle trasformazioni territoriali, e per una più chiara consequenzialità tra gli scenari territoriali di scala regionale e d’area vasta e le scelte pianificatori di scala comunale, di particolare rilevanza risulta essere l’integrazione che la pdl opera sull’art. 7, comma 3-bis della legge urbanistica regionale in merito ai ‘piani associati’.

Tale integrazione esplicita la finalità dei piani associati, in coerenza dei disposti del PTR, la normativa che disciplina le forme associative tra i comuni (richiamo all’articolo 13, comma 14, l.r. 12/05) e il riconoscimento alle forme associative di premialità nell’erogazione di contributi (art. 11 - Finanziamenti). Forse proprio a partire da tali forme associative potrebbe essere interessante sperimentare effettive innovazioni e semplificazioni negli aspetti procedurali, incentivando (da parte della Regione) anche la parte economica per sostenere i Comuni sui costi di promozione e gestione dei piani coordinati (questa azione potrebbe trovare una particolare attenzione nei piccoli/medi comuni lombardi).

Come già segnalato, non si rintraccia nella pdl quella opportuna sinergia, che ci si sarebbe auspicati, con i nuovi importanti strumenti della programmazione negoziata di cui al pdl ‘Disciplina della Programmazione negoziata di interesse regionale’.

**Usi temporanei e riusi urbani per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**

Il tema degli usi temporanei e dei riusi urbani del patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato, da diverso tempo ha maturato una sua centralità sia nella ricerca accademica che nelle pratiche urbane delle città (in particolare nei grossi agglomerati urbani). La centralità di questo tema sposta l’attenzione dalla dimensione specificatamente urbanistico/edilizia a quella sociale ed economica. Per questi motivi riconoscendo l’importanza della proposta introdotta con la pdl in oggetto all’art. 51bis, si richiama e si propone quanto elaborato nel tavolo tecnico interministeriale e multiattoriale coordinato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (al quale partecipa anche Anci) per la revisione generale del DPR 380/01 (TU Edilizia).

# 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 quanto eliminato dalla pdl
* in carattere sottolineato quanto modificato, integrato e 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.

**Evidenziato in campo grigio il contributo (considerazioni, questioni, suggerimenti) esito del tavolo di lavoro di ANCI Lombardia.**

## 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.

## 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 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, 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 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 generale 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 pertanto 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 ecosistemici.”

*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 rigenerzione 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. Peraltro, non sono chiariti i tempi entro cui la Giunta regionale aggiornerà gli specifici criteri previsti dell’articolo e quindi la vigenza nel periodo intercorrente.

### 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.

Le eventuali graduatorie per i finanziamenti regionali dovranno tenere in particolare attenzione i piccoli comuni lombardi.

*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.*

**2 bis.** Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione 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 pavimento[[5]](#footnote-5)~~, 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.

Opportuno verificare gli esatti rimandi al TUED in relazione agli interventi edilizi e migliorare la scrittura della norma poiché non si intende quali sino le fattispece in oggetto (in altri termini modificare il termine “nonché” con “ivi inclusi”).

Verificare la congruenza 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).

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

## 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, così come segue: “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.

Richiamando quanto espresso all’inizio del presente documento nella parte relativa alle considerazione generali, di seguito si specifica che il pdl privilegia una pianificazione a cascata (PTR-PTPC-PRG) che rende rigida la pianificazione, soprattutto in relazione ai tempi di risposta dei vari Enti che sono chiamati a pianificare.

Per superare le forme di rigidità si prevede con grande frequenza la possibilità di ricorrere a forme di deroga che, se applicate estensivamente, smentiscono la logica della pianificazione come strumento di progettazione e coordinamento di azioni future (vd. artt. 8-bis / 40-bis l.r. 12/05).

Meglio sarebbe separare aspetti pianificatori-conformativi da facoltà di formulare progetti di trasformazione basate su di un dialogo tecnico da confrontare con le strategie generali, secondo l’esperienza dei PII e dei documenti di inquadramento, che privilegia la flessibilità rispetto alla rigidità (ma derogabile). Tema sul quale si auspica una ripresa ed aggiornamento della norma vigente.

La revisione del sistema normativo urbanistico-edilizio per adeguarlo alle più recenti esigenze di recupero e riqualificazione del territorio, che puntano alla qualità dell’abitare anche sotto il profilo sociale e ambientale, dovrebbe inoltre investire i parametri urbanistico-edilizi, in funzione anche del soddisfacimento dei diritti sociali dei cittadini attraverso strumenti di coordinamento e collaborazione istituzionale.

### 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. 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.

Così come richiamato in premessa (leggi “considerazione generali”, si evidenzia la necessità di prevedere incentivazione alla formulazione di piani associati.

### 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 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;

[…]

Per tale formulazione è da verificare l’effettiva coerenza con i contenuti del PdR e la collocazione della carta del consumo di suolo all’interno di questo strumento del PGT.

*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 procssi 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 prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, 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;

Una legge non può sottendere che esistano tempi “incerti” nella pianificazione, poiché in base all’art. 2 l. 241\1990 tutti i procedimenti hanno un termine predefinito dalla legge. Si possono introdurre termini accelerati, ma non “più certi” degli altri.

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.

Introduce una norma del tutto nuova, l’art. 8 bis: con delibera di Consiglio Comunale è prevista una serie di azioni senza ricorrere a variante ordinaria.

Non sono previste osservazioni, solo una eventuale preventiva consultazione partecipativa della comunità e degli operatori interessati.

Si rileva la mancanza di coordinamento con l’art. 4 sulla VAS (preordinata proprio all’analisi degli effetti delle trasformazioni programmate sull’ambiente, in termini di congruità con gli obiettivi di sostenibilità, specie con riguardo al consumo del suolo, di alternative, di impatti potenziali, di misure di mitigazione o di compensazione).

Non è dunque chiaro se sia necessaria la VAS nel caso in cui vengano introdotte premialità volumetriche rispetto al piano vigente.

Da verificarsi anche un problema di coerenza con l’art.10 (PdR) e i contenuti della carta del consumo di suolo.

Non si comprende la motivazione della definizione temporale dei 6 mesi.

È evidente che le incertezze generate dalle possibili interpretazioni di tale passaggio normativo possa minare l’intera fattibilità e tenuta dell’azione amministrativa comunale (leggi in particolare il passaggio “che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a)”.

Infine si richiede di rivalutare il termine dei 6 mesi ad un periodo più esteso per i piccoli comuni che non sono nelle condizioni di rispondere sotto il profilo tecnico-organizzativo con le stesse performance dei grandi comuni

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’.

Tra gli enti valutatori delle migliori pratiche sarebbe opportuno prevedere anche la rappresentanza dei Comuni.

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 quinquies), 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 ammbientale 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 variante 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 suolo.

Implicitamente quindi la revisione del documento di piano impone una revisione del piano delle regole

*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.*

1. **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 di fatto 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)[[6]](#footnote-6) e 4 dell’articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell’articolo 9, i commi 1, ad esclusione delle lettere e bis)[[7]](#footnote-7), e ter)[[8]](#footnote-8), 2[[9]](#footnote-9), 3[[10]](#footnote-10), 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.

[Si introduce la necessità di individuare anche per questi comuni, gli ambiti della rigenerazione (e quinquies del comma 2, art. 8), oltre al fatto di estende la redazione della carta del consumo di suolo e di introdurre i distretti del commercio. Le difficoltà economiche e strumentali dei piccoli Comuni dovrà essere compensata da una specifica azione di sostegno da parte della Regione.

### 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.

Nel territorio della Città metropolitana di Milano e delle Province, 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 (*nota, 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.

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.*

**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 conoscenza tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini, nonché di monitorare e aggiornare la defini-zione 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 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.

1. **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:
2. a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
3. b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
4. c) demolizione o delocalizzazione di edifici situati in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
5. d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
6. 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;
7. f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;

Nel caso di beni sottoposti a vincoli della parte II, l’incremento di capacità edificatoria è comunque subordinato al parere della Soprintendenza poiché non sarebbe possibile altrimenti modificare la consistenza materiale del bene vincolato.

1. g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell’articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
2. 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;
3. i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, ad impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
4. 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.

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, i cui costi altrimenti finiscono per gravare - in parte - sulla fiscalità generale. 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. Si propone in tal senso per il comma 4 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 (…) 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.]

La modifica proposta dell’art. 1, comma 3 bis della pdl, comporta la seguente sottolineatura che sostituendo il riferimento dell’obiettivo da “recupero delle aree degradate o dismesse” a “rigenerazione urbana e territoriale”, ritiene utile mantenere il comma 5 vigente aggiornandolo con l’eventuale potenziamento del 20% per i casi indicati[[11]](#footnote-11). 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.

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. Si suggerisce la riformulazione del comma e non la sua eliminazione per non ricadere nel titolo della nuova edificazione rispetto a quello proposto della ristrutturazione edilizia

In altri termini non è chiaro se questo incremento discende dalla legge (mediato dalla delibera di Giunta Regionale) oppure se è una previsione di PGT: dalla lettura del comma 5-bis si evince che dovrebbero essere incentivi ex lege perché il comma 5-bis li contrappone agli omologhi incentivi di PGT e il comma 5-quater dà facoltà ai comuni di escludere aree o immobili dall’applicazione del comma 5. Si chiede una maggior chiarezza redazionale.

In ogni caso andrebbe valutata la opportunità di prevedere un recupero anche “agevolato” di servizi, altrimenti il beneficio, cumulato alla riduzione degli oneri viene a gravare unilateralmente sui comuni.

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.

Non è chiaro se le deroghe in altezza per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l’installazione di impianti finalizzati all’efficientamento energetico si applica solo nel campo della rigenerazione urbana o vale per tutti. Si è obbiettato che le indicazioni del D.M. Sanità 5.7.1975 sono poste da una norma di rango primario (in quanto attuativa dell’art. 218 del R.D. 1265/1934) che fissa un principio fondamentale e quindi non può essere derogata da una norma regionale. In realtà già in sede di recupero dei sottotetti si è prevista una diposizione derogatoria ai limiti di altezza che è andata esente da censura sotto questo profilo.

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’altezza 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.*

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 dall’approvazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all’articolo 27, comma 5, della legge 166/2002.

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.

La variazione di cui all’art. 12, prevede la modifica del procedimento di approvazione dei piani attuati. A tale proposta di modifica, si evidenzia che i tempi del procedimento sono gli stessi e si sposta soltanto il sub-procedimento da avviare per l’esproprio al suo interno. In questo modo si introduce il rischio che anche il piano approvato sia oggetto di impugnazioni dei proprietari dissenzienti, con l’effetto di dilatare i tempi di efficacia in modo indeterminato.

In altri termini, 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 approva-zione 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 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 programmatorio:

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, di seguito espresso: “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 territo-riale 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 semplificata 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 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.

Le proposte contenute nel presente articolo della pdl sulla rigenerazione urbana e territoriale, non trovano riscontro con la pdl n.85 relativa alla “Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale”, venendo così meno una significativa opportunità di coordinamento tra strumenti d’intervento e azioni di pianificazione/programmazione.

Con riferimento all’art. 23 bis, si propone una modifica del vigente art. 23 a supporto degli enti locali, così come di seguito esposta: “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 di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies).

## 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 contemplano 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.

Considerato che in ambito agricolo l'indice di riferimento è sempre stato il rapporto di copertura o di superficie coperta, la possibilità indicata di aumentare del 20 % la SL dev’essere offerta a parità o, a riduzione, della superficie coperta. Si incide così sulla doppia altezza della fattispecie dei fienili o stalle.

Rimane comunque fermo il punto sul quale non sono sufficientemente chiarite le motivazioni che permettono nella conversione degli edifici agricoli dismessi un aumento del 20% della SL oggetto di recupero, così come rimane aperta la più delicata la questione della "perdita del requisito di ruralità" che viene automaticamente in tre anni con un rimandato ad atti di giunta. 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.

Infine un’altra questione delicata somo gi atti di servitù/saturazione di superficie che legano gli immobili agricoli ai fondi che hanno generato tale volumetria per edifici edificati dopo la legge regionale 60/77.

### 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.

Si ravvisano elementi di incertezza in ordine alle criticità previste dalla norma:

* quanto all’aspetto della “salute”: se l’immobile ha problematiche di ordine igienico sanitario o è privo dei requisiti di agibilità o è antigienico. L’ordinamento in questi casi prevede rimedi tipici (cfr. sgombero nel primo caso e divieto di rioccupazione nel secondo caso) e la tutela di tale interesse pubblico non ammette le tempistiche dettate dalla norma;
* quanto all’aspetto della “sicurezza urbana”: si presume si faccia riferimento a questioni di pubblica sicurezza, per le quali, pure, l’ordinamento predispone rimedi tipici urgenti;
* quanto all’aspetto della “sicurezza sociale”: sarebbe opportuna una sua maggiore definizione, salvo ritenere che si voglia far riferimento all’occupazione degli immobili, per i quali pure l’ordinamento appresta rimedi tipici e urgenti;
* quanto all’aspetto “urbanistico-edilizio”: la locuzione sembra riguardare le condizioni fisiche dell’edificio e il pericolo di un suo crollo, in presenza del quale, tuttavia, il comune è tenuto a disporre con urgenza la demolizione se lo stesso pregiudica l’incolumità pubblica. Se l’edificio è sito all’interno di un lotto e non è causa di pericolo per la pubblica incolumità, v’è da chiedersi se le criticità rilevate rispetto ad un interesse pubblico meno pregnante siano in grado di prevalere, in una equa comparazione, con il diritto di proprietà costituzionalmente tutelato.

A fronte delle criticità di cui sopra e degli interessi pubblici pregiudicati non si comprende la ratio della norma che prevede che il comune, “in alternativa”, possa “individuare ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni del presente articolo”.

Infine, se la possibilità comunale di escludere la individuazione è dettata dall’evidente fine di sottrarsi a censure di violazione del principio di sussidiarietà, la norma dovrebbe dire “non si applicano **gli incentivi** previsti dal presente articolo”

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.

La norma introduce una nuova tipologia tipizzata di interesse pubblico per il rilascio del permesso di costruire in deroga. Non è chiaro cosa si intenda laddove si prevede che il Consiglio comunale provvederà ad “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.

La norma confligge con la previsione dell’art. 3, comma 1, lett. d) DPR 380/01, che riconosce la possibilità di recuperare gli edifici anche se crollati. Inoltre trattandosi di norma che incide sul diritto di proprietà in modo sanzionatorio (in caso di inerzia non solo demolisco, ma riconosco solo l’indice di PGT e per il termine di 10 anni), esula dalla competenza legislativa regionale ex art. 117 cost..

Si consideri inoltre che i diritti edificatori (art. 11 l.r. 12/05) non hanno una scadenza come quelli qui previsti. Sotto il profilo del merito amministrativo, merita di essere segnalato l’orientamento della giurisprudenza secondo la quale anche nel caso di edifici pericolanti passibili di interventi contingibili e urgenti “le ordinanze contingibili e urgenti devono far fronte alle situazioni di pericolo utilizzando, ove possibile, misure che salvaguardino l'interesse pubblico con il minor sacrifico di quello privato, e sono illegittime per vizio di merito se adottino misure sproporzionate, nel senso che impongano un sacrificio della proprietà privata eccessivo rispetto alla salvaguardia del pubblico interesse, raggiungibile con misure alternative.” (Consiglio di Stato sez. VI, 16/04/2003, n.1990). Se il pubblico interesse è rappresentato dall’eliminazione della situazione di pericolo, il Comune è garantito dal comma 7 che prevede il diritto al rimborso (si potrebbe al più prevedere con possibilità di rifarsi in via prioritaria sui diritti edificatori derivanti dalla demolizione, il cui valore venga accertato da una terna peritale, sulla falsariga della terna prevista dall’art. 21 DPR 327/01). Se invece l’interesse pubblico è rappresentato dalla con-creta trasformazione allora si deve prevedere la dichiarazione di pubblica utilità con espropriazione e diritto all’indennizzo (parametrato al valore venale e non ad un valore astratto come l’indice base del PGT).

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.

È incerto se il Comune, quando ingiunge in alternativa alla demolizione “i necessari interventi di recupero e messa in sicurezza”, possa disporre anche in merito di recupero ad una funzione piuttosto che ad un’altra.

La norma prevede l’intervento sostituivo del Comune nel caso in cui il privato non provveda alla demolizione o alla messa in sicurezza, nulla si dice nel caso in cui fosse stato ingiunto il recupero, la cu omissione pare dunque senza sanzione.

Si può dubitare che a fronte delle rilevate elevate criticità la mera messa in sicurezza sia misura idonea.

Il potere sostitutivo del Comune si presta a censure di incostituzionalità, rappresentando una fattispecie di espropriazione larvata. Sotto il profilo della ragionevolezza, si potrebbe dare il caso del proprietario che, in assenza di pericolo di crollo e per la pubblica incolumità, non abbia le risorse finanziarie per recuperare l’immobile e tuttavia se lo veda demolire per una inerzia incolpevole.

### 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.

Appare non coerente con lo spirito della norma la possibilità prevista per i comuni di rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione nel caso in cui il titolo abilitativo preveda un convenzionamento; non pare coerente con la natura degli oneri concessori la loro quantificazione in ragione di un parametro finanziario che tenga conto del valore economico delle trasformazioni e degli investimenti alle stesse collegati.

*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;

Alla demolizione delle opere edilizie incongrue sono già garantiti diritti edificatori, si aggiungono esenzioni che tuttavia sono di difficile comprensione se poste in relazione ad un intervento gratuito.

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;

Fossati: lettera i): la finalità correlata al conferimento di rifiuti derivanti da demolizione selettiva non appare coerente con quella del contributo di costruzione;

j. bonifica degli edifici e dei suoli contaminati.

Vale per la bonifica quanto sopra al punto g), ancorché si tratti di misura già prevista dall’ordinamento (art. 16 comma 8, D.P.R. 380/2001, peraltro fin qui disapplicato dall’art. 103 della L.R. 12/2005).

*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;

Poiché la definizione di suolo agricolo nell’economia del PDL è giuridica e non fattuale forse sarebbe meglio fare una riflessione ulteriore sull’obiettivo e la formulazione della norma. Questa norma oltretutto induce a confusioni sul concetto e sulla definizione del consumo di suolo.

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.

La modifica prevede che la realizzazione delle misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale sia effettuata dall’operatore, in accordo con il comune. Deve intendersi che ciò sia nel rispetto delle norme di derivazione comunitaria sugli appalti.

### 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.

Con questa proposta d’integrazione del comma 4 dell’art. 44 si introduce la possibilità di portare a scomputo anche le opere (anche private) delle azioni previste dal regolamento regionale sull’invarianza idraulica e idrologica pesando ulteriormente sulle risorse degli enti locali

*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 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall’intervento, a seconda che si tratti, rispettivamente, di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; ; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 50 per cento, salva la facoltà, per i comuni, di deliberare ulteriori riduzioni.

[Il “meccanismo” proposto oltre ad incidere in modo significativo sui bilanci comunali (si rimanda a quanto indicato nelle parti iniziali del presente documento) introduce il rischio di far pagare di più ai piccoli interventi di ristrutturazione (dal 60% di sconto al 50% di sconto ) in quanto vi era la facoltà di applicarla alla superficie virtuale derivante dal calcolo del computo metrico che comunque rimane obbligatorio per la quantificazione del costo di costruzione.

*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.*

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

### 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 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 percento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.

Si rimanda al commento di cui al punto 8 più sopra espresso

### 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 la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. 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.*

Si tratta di una scelta importante che mantiene una rilevante volontà politica. Preso atto del combinato disposto della disapplicazione dell’art. 23 ter e della modifica dell’art. 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/01 il passaggio di categoria da una destinazione all’altra può generare una differenza delle attrezzature di servizi se prevista dal piano. La norma proposta tende a derogare sia dalle previsioni di piano che dalle differenze previste in merito alle dotazioni di attrezzature e servizi.

### 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 speditiva 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.*

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.”;

Così come introdotto nei punti iniziali del presente documento, di seguito, si propone una nuova proposta dell’art. 51 bis, così come riportato nei documenti tecnici di lavoro del tavolo nazionale di riforma del Testo Unico sull’Edilizia: Proposta nel nuovo articolo 51 bis:

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici e socio-economici indicati al comma 1.

3. Il Consiglio Comunale disciplina gli usi temporanei con apposito atto di valenza regolamentare ed approva allo scopo una convenzione-tipo che regola:

a) la durata dell’uso temporaneo, comunque non superiore a cinque anni, prorogabili di ulteriori tre anni solo per comprovati motivi di interesse pubblico;

b) i criteri e le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili ed aree;

c) le garanzie per la cessazione dell’uso temporaneo alla scadenza prefissata;

d) le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali.

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l’uso temporaneo e per l’esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, salubrità e sicurezza, da attuarsi comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5. L’uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d’uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall’assegnazione per gravi motivi.

### 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.

[Verificare la coerenza con la Legge 55/2019]

## 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 segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori asseverata, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

### Art. 27 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.

Secondo la giurisprudenza costituzionale la definizione delle categorie di interventi edilizi a cui si collega il regime dei titoli abilitativi costituisce un principio fondamentale della materia concorrente del governo del territorio, vincolando così la legislazione di dettaglio (C. Cost. 68/2018). Al legislatore regionale è consentito di “esemplificare gli interventi edilizi che rientrano nelle definizioni statali”.

Per essere costituzionalmente legittima, tale esemplificazione deve essere coerente con le definizioni contenute nel T.U. Edilizia (C. Cost. 231/2016).

L’intento di riordino del PDL è encomiabile ma va tenuto a mente che la definizione degli interventi contenuta nella legge regionale può essere fonte di equivoci, e quindi di contenziosi, ove non si curasse un permanente adeguamento di tali definizioni a quelle previste dalla legge dello Stato.

### Art. 28 Regolamento edilizio.

*Art. 28 - Viene abrogato l’articolo recante la declaratoria, peraltro con valenza non esaustiva, 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.*

Si propone di introdurre una modifica all’iter di approvazione del Regolamento edilizio semplificandone la procedura, prevedendo una modalità che vede nella Giunta l’autorità predisposta all’elaborazione della proposta e il Consiglio Comunale all’approvazione finale.

### 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 e le segnalazioni certificate di inizio attività di tutti i certificati il cui rilascio è di competenza del comune.

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 gli atti presentati, relativi agli interventi edilizi, 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 Regime giuridico degli interventi[[12]](#footnote-12).

*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 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. 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.

Ricordando che secondo la Corte cost. (vd. sent. 309/11) le definizioni sono norme di principio e non possono essere modificate dalla legislazione regionale in violazione dell’art. 117, terzo comma della Costituzione, si propone di prendere in esame le seguenti modifiche/integrazioni ai punti c e d:

c) per le demolizioni non seguite da ricostruzione la procedura di cui alla 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

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

*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, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, equivale al permesso di costruire.

### Art. 34 (ex 33) 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 60[[13]](#footnote-13);

b) gli interventi in deroga di cui all’articolo 40[[14]](#footnote-14) 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 ter[[15]](#footnote-15);

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 36[[16]](#footnote-16), 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 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.

L’automatismo di cui all’ultimo periodo del presente articolo, potrebbe essere fonte di confusione, poiché spesso i permessi di costruire espressi vengono emanati anche a distanza di tempo dal decorso del termine per il silenzio assenso; per questa ragione, nel caso di silenzio assenso, è preferibile farlo coincidere il termine dalla comunicazione di inizio lavori.

### 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 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 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 segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori, presenta la 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 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 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 segnalazione certificata di inizio attività:

a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;

b) accerta che l’intervento non risulti assoggettato alle discipline di cui all’articolo 33, comma 1, lettere a), b), c), e) ed f)[[17]](#footnote-17);

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;

d) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all’intervento.

È opportuno un chiarimento su qual è l’ufficio competente ai sensi del comma 2 art. 18-bis.

10. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 8 lettera c), il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l’edilizia, attesta sulla 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.

14. Ultimato l’intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico per l’edilizia, con il quale si attesta la conformità dell’opera al progetto presentato con la 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 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 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 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 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 [[18]](#footnote-18)33, comma 1, lettere c) e d)[[19]](#footnote-19), 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, 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 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, sono ammessi anche nell’ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

La modifica normativa è coerente con la CIRCOLARE REGIONALE del 20/07/2017 - N° 10 che si cita per stralcio:

**Mutamenti di destinazione d’uso**

Quanto affermato all’art. 52, comma 1, della L.R. n. 12/2005, ovvero “i mutamenti di de-stinazione d’uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell’intervento”, non opera più, dovendosi ormai riferire 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, fermo restando che debbano essere conformi alle previsioni urbanistiche comunali (si vedano, in particolare, le definizioni di manutenzione straordinaria e di restauro-risanamento conservativo, quest’ultima appena modificata dall’art. 65 bis del D.L. n. 50/2017, convertito con la legge 21 giugno 2017, n. 96).

Per contro, nella nostra Regione non trova applicazione l’art. 23 ter del D.P.R. 380 (intro-dotto con il D.L. n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014), che, facendo espressa-mente “salva diversa previsione da parte delle leggi regionali”, detta una disciplina del mutamento d’uso urbanisticamente rilevante cui la legislazione di Regione Lombardia ri-sulta già sostanzialmente allineata (cfr. art. 51 della L.R. n. 12/2005).

### 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.

### 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.

### 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.

Da coordinare con le definizioni uniformi del RET

### Art. 64 Disciplina degli interventi.

[…]

9. La 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.

### 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*”..*

[…]

[…]

### 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, 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 323 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 dei comuni il riferimento temporale di cui al primo periodo corrisponde alla data di avvio del procedimento di approvazione del progetto esecutivo, stante l’equivalenza degli effetti della deliberazione di approvazione del progetto esecutivo a quelli del permesso di costruire, ai sensi dell’articolo 33, comma 2, della l.r. 12/2005.

## 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. 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.*

## modifica alla l.r. 6/2010[[20]](#footnote-20)

*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.

La norma presenta alcune locuzione che devono essere meglio chiarite: la media struttura di vendita realizzata mediante recupero dell’edificato esistente, può andare in deroga rispetto alle dotazioni minime di parcheggi di cui al PGT ed è ammessa “con l’individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l’utenza”.

Resta incerto se si intende che si tratti di parcheggi esistenti e già destinati all’uso pubblico, che verrebbero quindi dati in concessione dal comune, o se siano da reperire.

Non è chiaro cosa si intende per “accessibilità pubblica” che deve essere previamente accertata (si presume carraia).

Non si vede la ragione per cui la norma sia operante solo nei comuni con popolazione superiore al 10.000 abitanti.

## 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 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.

La delibera di individuazione degli ambiti di esclusione dal campo di applicazione della norma, da adottare entro il 30.6.2020, “può essere motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi”.

Si ravvisa il rischio che la possibilità lasciata ai Comuni svuoti la portata applicativa concreta della norma. Si chiede pertanto la possibilità di prevedere che l’apertura delle nuove attività debba garantire adeguata dotazione 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) 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 gennaio di ogni anno, comunicano alla direzione generale regionale competente i dati, riferiti 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. con cadenza annuale, la Giunta 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.

## 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 applicate 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 vigenza 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 premesso 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.

[Valutare con grande attenzione le conseguenze dell’impatto della riduzione degli oneri sui procedimenti in itinere. Tale attenzione è richiamata per possibili interpretazioni con effetti di “retroattività” della norma proposta]

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 premesso 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.

[Vedi nota punto 3]

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.

## 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).

### 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

### 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

### 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**

**Art. 5 Norma transitoria**

## 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).

## 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 stanziate 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 stanziate alla missione 08, programma 01, titolo 2, con la legge di approvazione di bilancio dei singoli esercizi finanziari.

1. DGR n.XI/1713 del 03/06/2019. [↑](#footnote-ref-1)
2. Hanno aderito al gruppo di lavoro la Città Metropolitana di Milano e i Comuni di Calolziocorte, Cantù, Casatenovo, Cernusco sul Naviglio, Drizzona Lentate sul Seveso, Mantova, Monza, Municipia (Motta Baluffi, Scandolara Ravara e Cingia de Botti), Pero, Piadena, Pioltello, Sondrio, Taino, Toscolano Maderno, Trezzano sul Naviglio. [↑](#footnote-ref-2)
3. Si vedano le circolari allegate. [↑](#footnote-ref-3)
4. … [↑](#footnote-ref-4)
5. 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. [↑](#footnote-ref-5)
6. 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. [↑](#footnote-ref-6)
7. 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. [↑](#footnote-ref-7)
8. 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. [↑](#footnote-ref-8)
9. 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. [↑](#footnote-ref-9)
10. 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. [↑](#footnote-ref-10)
11. 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-economic)*, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 [↑](#footnote-ref-11)
12. Viene anteposto al Capo I del Titolo I della Parte II [↑](#footnote-ref-12)
13. Titolo III, norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura. [↑](#footnote-ref-13)
14. 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 [↑](#footnote-ref-14)
15. Art. 52 Mutamenti di destinazione d’uso con e senza opere edilizie.

    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. [↑](#footnote-ref-15)
16. Art. 36 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire. [↑](#footnote-ref-16)
17. 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 arti-coli 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, se

    condo 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 co-munale. [↑](#footnote-ref-17)
18. Art. 41 Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività. [↑](#footnote-ref-18)
19. 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; [↑](#footnote-ref-19)
20. Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere. [↑](#footnote-ref-20)