



I COMUNI E LA RIGENERAZIONE – l.r. 18/19

Via Taramelli 26 – Milano

12 Febbraio 2020

PRIMI ADEMPIMENTI IN CAPO A COMUNI E REGIONE

**RIMODULAZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER
L'INCENTIVAZIONE DELLA RIGENERAZIONE**



Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18

1 - I PRIMI ADEMPIMENTI COMUNALI

Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 – PRIMI ADEMPIMENTI COMUNALI

N.B.: la legge è entrata in vigore il 14 dicembre 2019, a 15 giorni dalla pubblicazione sul BURL

Riepilogo dei primi «adempimenti» da parte dei Comuni

1

Del. C.C. di Individuazione degli **AMBITI DI RIGENERAZIONE** – art. 8 bis l.r. 12/05

entro sei mesi dall'approvazione della l.r. 18/19 (comma 1 art. 8 bis l.r. 12/05) = **ENTRO 26/05/2020.**

N.B.: in seguito da individuare nel DdP ai sensi della lett.e) quinquies comma 2 art. 8 l.r. 12/05

2

2.1

Del.CC di **ESCLUSIONE** di **AREE** o **SINGOLI IMMOBILI DALL'APPLICAZIONE DEL COMMA 5** art. 11 (INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ per il PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE *oggetto di «particolari interventi»*, elencati dallo stesso comma 5, da modularsi con apposita DGR) – **comma 5 quater art. 11 l.r. 12/05**

2.2

Del.CC di **ESCLUSIONE** di **AREE** o **SINGOLI IMMOBILI DALL'APPLICAZIONE DEL COMMA 5 TER** art. 11 (**DEROGHE GENERALI connesse alla realizzazione degli interventi di «ampliamento»** cui al **comma 5 art. 11 l.r. 12/05**) – ultimo periodo comma 5 ter art.11 l.r. 12/05

ENTRO 31/01 di ogni anno (NO 2020) invio in Regione delle due deliberazioni – comma 6 art. 9 l.r. 18/19

A differenza delle altre deliberazioni di CC previste dalla l.r. 18/19, non è fissato un termine o una data entro cui deliberare ma solo il termine temporale per il loro invio periodico (annuale) in Regione

Riepilogo dei primi «adempimenti» da parte dei Comuni

3

3.1

**Del. C.C. di INDIVIDUAZIONE degli IMMOBILI DISMESSI CHE CAUSANO PARTICOLARI CRITICITA'...
- primo periodo comma 1 art. 40 bis l.r. 12/05**

Prima deliberazione di individuazione entro sei mesi dall'entrata in vigore della l.r. 18/19

(comma 1 art. 40 bis l.r. 12/05) = **ENTRO 14/06/2020.**

N.B.: successivamente la deliberazione è da rinnovare annualmente (primo periodo comma 2 art. 40 bis l.r. 12/05) – Non è specificato dalla legge un termine temporale per i **successivi rinnovi annuali**

3.2

**Per i comuni < 20.000 abitanti, Del. C.C. per eventuale esclusione di specifici «ambiti» da applicazione comma 5 (incrementi volumetrici) e comma 10 (deroghe generali al PGT) dell'art. 40 bis l.r. 12/05 - in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica
– ultimo periodo comma 1 art. 40 bis l.r. 12/05**

Pur se non specificato dovrebbe seguire i tempi della deliberazione di individuazione degli immobili dismessi che causano particolari criticità

Anche questa deliberazione è da rinnovare annualmente (ultimo periodo comma 1 e comma 2 art. 40 bis l.r. 12/05)

Riepilogo dei primi «adempimenti» da parte dei Comuni

3.1

Del. C.C. di **INDIVIDUAZIONE** degli **IMMOBILI DISMESSI CHE CAUSANO PARTICOLARI CRITICITA'**...
- art. 40 bis l.r. 12/05

Comma 2 art. 40 bis - I comuni, prima delle deliberazioni notificano ai sensi del codice di procedura civile ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento.

N.B.:

OCCORRE PROCEDERE PER TEMPO ALL' INDIVIDUAZIONE «MOTIVATA» DEGLI IMMOBILI:

- **NOTIFICA AI PROPRIETARI;**
- **30 GIORNI A LORO DISPOSIZIONE PER EVENTUALI «OPPOSIZIONI»;**
- **ULTERIORE TEMPO NECESSARIO AL COMUNE PER ANALIZZARNE I CONTENUTI;**
- **PREDISPOSIZIONE DELLA DELIBERA DI C.C.**

Riepilogo dei primi «adempimenti» da parte dei Comuni

4

Del. C.C. di Individuazione degli **ambiti di esclusione per il recupero dei piani terra (c.2 art. 8 l.r. 18/19)** (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7/2017 anche ai piani terra)

ENTRO 30/06/2020 (Comma 2 art. 8 l.r. 18/19)

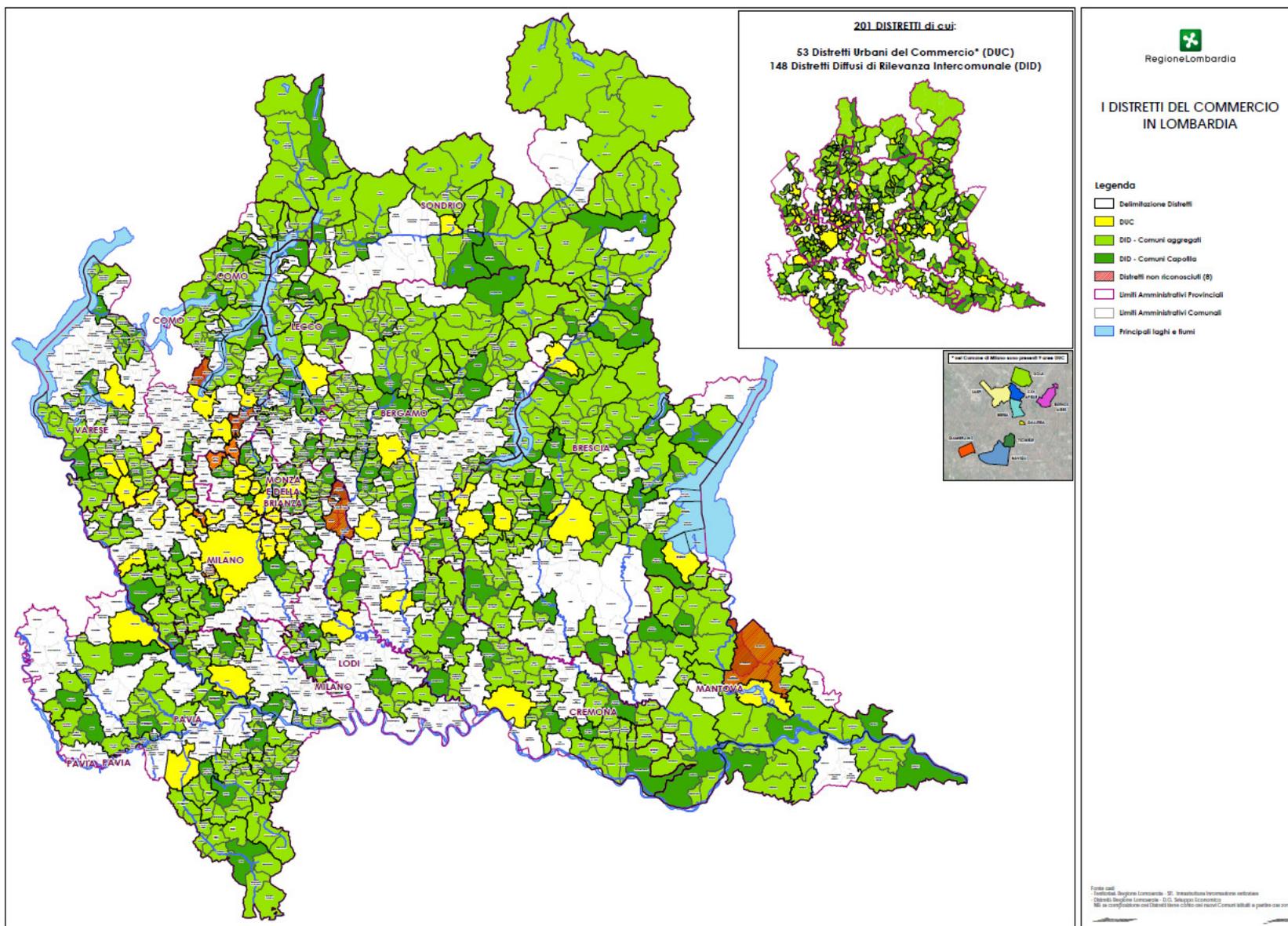
Dopo il 30/6/2020, in assenza di deliberazione, entra in vigore la disciplina senza esclusioni - l.r. 18/19, art. 8, c. 2.



N.B.: negli ambiti di applicazione della legge (quelli non esclusi dalla delibera comunale) in **comuni appartenenti a DISTRETTI DEL COMMERCIO**, l'insediamento di **negozi di vicinato nei piani terra affacciati su 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.**

DISTRETTI DEL COMMERCIO DELLA LOMBARDIA

<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/Commercio-e-Fiere/distretti-del-commercio/ser-distretti-commercio/ser-distretti-commercio>



POSSIBILI «ULTERIORI PASSI» SOTTESSI ALLA LEGGE

Delibera/atto comunale di modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità di cui al comma 5 art.11 l.r. 12/05, **a seguito di Delibera di Giunta Regionale**

Comma 5 art. 11 l.r. 12/05 - *Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla **Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare** tale incremento, **in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies**, ove perseguano **una o più delle finalità** elencate dallo stesso comma 5.*

Delibera/atto comunale di modulazione della riduzione degli oneri di cui al comma 2 quinquies art.43 l.r. 12/05, **a seguito di Delibera di Giunta Regionale**

Comma 2 quinquies art. 43 l.r. 12/05 - *La **Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge ...18/19.....**, che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano **una o più delle seguenti finalità**:.... Omissis.....*



Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18

2 – «ADEMPIMENTI» REGIONALI

1

comma 1 art. 9 l.r. 18/19

LA GIUNTA REGIONALE DEFINISCE
ENTRO SEI MESI DALL'ENTRATA IN VIGORE = 14/06/2020



1. **i criteri di incremento dell'indice del PGT** di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/05 riferito ai particolari interventi ivi indicati;
2. **i criteri di riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione** di cui al comma 2 quinquies art. 43 l.r. 12/05 (N.B. – relativamente agli oneri di urbanizzazione si tratta di una riduzione ulteriore, per il patrimonio edilizio esistente, rispetto a quella sancita in via generale (- 60%) dal comma 8 art. 44 l.r. 12/05.
3. **I criteri per il finanziamento degli interventi di Rigenerazione** e per la copertura dei **costi di demolizione** derivanti dall'applicazione dell'art. 40 bis (comma 2 art. 12 l.r. 18/19)

2

comma 2 quater art. 43 l.r. 12/05

LA GIUNTA REGIONALE DEFINISCE MODALITA' E REQUISITI PER L'ELABORAZIONE DELLA VALUTAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI (soggetti a convenzionamento - ndr) **NEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE**



Comma 2 quater art. 43 l.r. 12/05

*Negli ambiti della rigenerazione 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 di 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.**

3

comma 2 art.12 l.r. 18/19

DGR PER DEFINIRE CRITERI DI SELEZIONE DELLE 12 MIGLIORI PRATICHE DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI ADEGUAMENTO DEL PGT AI SENSI DELL'ARTICOLO 5 COMMA 3 L.R. 31/14.



Comma 2 art. 12 l.r. 18/19

*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.*



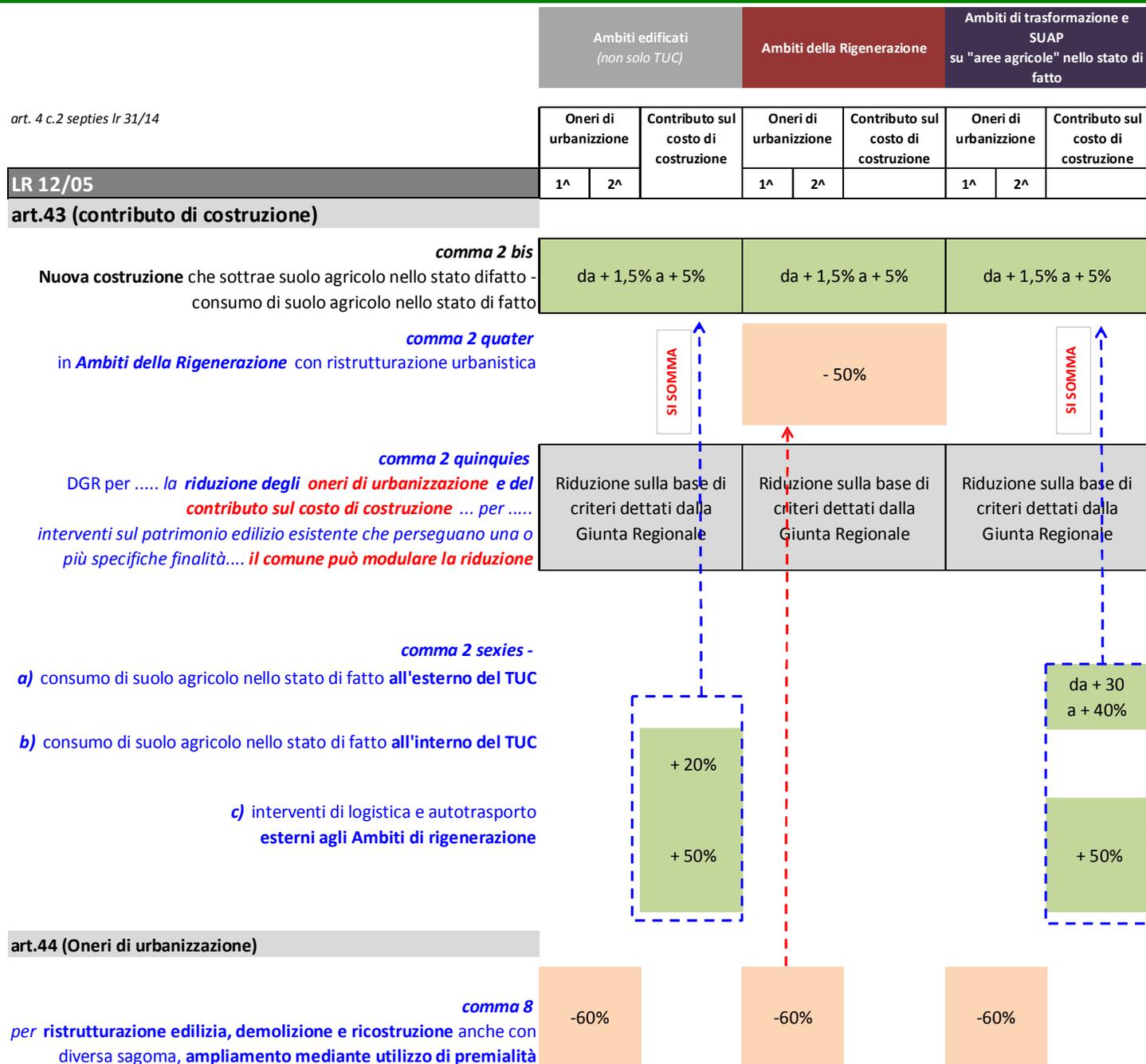
Fondazione Lombardia
per l'Ambiente



Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18

3 – RIMODULAZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER L'INCENTIVAZIONE DELLA RIGENERAZIONE

Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 – RIMODULAZIONI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 – RIMODULAZIONI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

	Ambiti edificati <i>(non solo TUC)</i>		Ambiti della Rigenerazione		Ambiti di trasformazione e SUAP su "aree agricole" nello stato di fatto			
art. 4 c.2 septies lr 31/14	Oneri di urbanizzazione		Contributo sul costo di costruzione		Oneri di urbanizzazione		Contributo sul costo di costruzione	
	1^	2^	1^	2^	1^	2^	1^	2^
LR 12/05								
art.43 (contributo di costruzione)								
art.44 (Oneri di urbanizzazione)								
<i>comma 4</i> ne gli oneri di secondaria sono ricompresi anche gli oneri di BONIFICA, di MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE o per interventi di GESTIONE SOSTENIBILE delle ACQUE METEORICHE			SCOMPUTO BONIFICHE		SCOMPUTO BONIFICHE		SCOMPUTO BONIFICHE	
art.48 (Costo di costruzione)								
<i>comma 6</i> ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione			50% edilizia nuova (da DGR per residenza)		50% edilizia nuova (da DGR per residenza)		50% edilizia nuova (da DGR per residenza)	
art.47 (Convenzione dei piani attuativi)								
<i>comma 1.bis</i> In caso di convenzionamento con costi eccessivi, possibilità di scomputo del contributo sul costo di costruzione			scomputo possibile		scomputo possibile		scomputo possibile	