

I Comuni e la Rigenerazione urbana e territoriale: monitoraggio della L.R. 18|19

Ciclo di incontri con le strutture tecniche dei Comuni Lombardi in merito all'attuazione della Legge Regionale 18|19 relativa alla Rigenerazione Urbana e Territoriale.

LR 18|19



ANCI Lombardia

Via Rovello, 2
20121 Milano (MI)

Tel. +39 - 02-726269601

Email: posta@anci.lombardia.it

Posta certificata: info@pec.anci.lombardia.it

EdilComune

<https://www.edilcomune.it/>

GRUPPO DI LAVORO

ANCI LOMBARDIA:

Arch. Maurizio Cabras, (Direttore del Dipartimento Territorio, Urbanistica, Edilizia)

Staff tecnico:

Avv. Alessandra Bazzani

Geom. Massimiliano Romagnoli

Arch. Fabrizio Ottolini

Editing e revisione riferimenti normativi: Avv. Angela Girasola

Segreteria: Arch. Jessika Ronchi

REGIONE LOMBARDIA

Il settore tecnico della DG Territorio e Protezione civile, nel condividere il percorso di lavoro sul monitoraggio della LR 18/19, ha partecipato all'organizzazione degli incontri e alla predisposizione dei materiali illustrativi.

Arch. Stefano Buratti, Responsabile Urbanistica Regione Lombardia

Dott. Sergio Perdiceni

Arch. Rossella Radice

Dott. Umberto Sala

INDICE

00.	Premesse Mauro Guerra (Presidente Anci Lombardia)	05
	Luca Veggian e Osvaldo Felissari (Presidente e Vicepresidente Dipartimento Territorio Urbanistica e Edilizia di Anci Lombardia)	07
	Direzione Generale Territorio e Protezione Civile	09
01.	Introduzione Maurizio Cabras (Direttore Dipartimento Territorio, Urbanistica e Edilizia Anci Lombardia)	11
02.	Metodologia: criteri e modalità adottate per il monitoraggio della L.R.18 19	15
03.	Lecture e quesiti: analisi dei principali articoli	17
04.	Analisi degli aspetti economici della legge sui bilanci comunali	179
05.	Prospettive: valutazione e proposte di modifica della legge 18 19	233

Con la legge n. 18 del 2019, volta a introdurre misure sulla rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente, la Regione Lombardia “mette a sistema” il quadro normativo regionale avviato nel 2014 con la legge per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato. In altre parole integrando agli aspetti relativi alla precedente azione amministrativa sul tema del contenimento del consumo di suolo, quelli più specifici e operativi rivolti a rendere più efficaci le iniziative di rinnovamento della città, completa il quadro normativo sulla rigenerazione urbana in Lombardia, senza agire sulla rivisitazione complessiva della legge regionale urbanistica (LR 12/2005).

Inoltre nell’affrontare la riorganizzazione delle norme sulla rigenerazione urbana, un aspetto che ricopre una particolarmente importanza, è stata la modalità di lavoro che la Direzione Generale Territorio e Protezione della Regione Lombardia, ha assunto nei confronti dei Comuni, creando un terreno comune di confronto tra gli enti, che ha garantito la possibilità di discutere e condividere i principi della legge e allo stesso tempo di introdurre elementi migliorativi per rendere l’attuazione della legge più fluida e rispondente alle esigenze dei Comuni.

Con spirito di leale collaborazione, Anci Lombardia ha messo a disposizione le proprie strutture tecniche, per favorire il coinvolgimento diretto delle strutture tecniche comunali, assicurando la partecipazione diretta dei Comuni nel processo di monitoraggio della legge. Il monitoraggio della legge sulla rigenerazione urbana e territoriale si configura, infatti, non come un’attività di correzione della legge ex posts, bensì come un’attività contemporanea e integrata al processo di attuazione dai contenuti della legge.

Questa attività ci ha permesso di sviluppare un'ulteriore attività di studio finalizzata ad elaborare delle prime valutazioni economiche sulle possibili ricadute della legge sui bilanci comunali. A tal fine è stato istituito un gruppo di lavoro composto dai Comuni Capoluogo di Provincia. L'obiettivo che ci siamo dati, è quello di promuovere un osservatorio sugli andamenti economici delle misure legate alla rigenerazione urbana, a partire da un primo set di indicatori (oneri, spesa corrente, investimenti).

Ricordando che la legge regionale sulla rigenerazione urbana e territoriale, si muove nell'ambito delicato della competenza concorrente in materia di governo del territorio e della relazione con l'autonomia dei comuni, il ruolo che riveste Anci Lombardia è quello di saper attivare dei percorsi di ascolto attivo dei territori e di rappresentarne le esigenze nell'interlocuzione con la Regione.

La pianificazione urbanistica ed edilizia è infatti tradizionalmente riconosciuta come una funzione fondamentale dei Comuni ai sensi dell'art. 117, comma 2, lettera p) fin dalla legge 2359/1865, e riaffermata nel titolo V della Costituzione, che dà rilievo costituzionale al principio della sussidiarietà verticale sancito dall'art. 118 della Costituzione e quindi al livello dell'ente più vicino al cittadino.

Il lavoro svolto in questa specifica fase di monitoraggio della legge regionale, in linea con questi principi, acquisisce un valore particolarmente significativo nell'elaborazione delle proposte che trovano nell'ascolto delle esigenze dei Comuni, il punto di riferimento centrale.

Luca Veggian e Osvaldo Felissari _Presidente e Vice presidente del Dip. Territorio, Urbanistica e Edilizia di Anci Lombardia

La pubblicazione di questa attività di monitoraggio della LR 18/19, condivisa con la Regione Lombardia, oltre a rispondere agli obiettivi evidenziati dal Presidente Mauro Guerra, rappresenta in termini concreti ed efficaci le potenzialità che la collaborazione tra il Dipartimento Territorio, Urbanistica e Edilizia di Anci Lombardia e la DG Territorio e Protezione Civile sa esprimere laddove il piano di confronto entra nel merito delle questioni tecniche e operative dell'impianto normativo.

I risultati descritti in questo studio sono frutto di un percorso di lavoro che si è articolato in 4 incontri tenutisi da febbraio a dicembre 2020 e che hanno visto il coinvolgimento di più di 900 tecnici comunali.

L'importanza di questo lavoro è rappresentata dalla capacità con la quale siamo riusciti a dar seguito alle molte questioni poste dai comuni sull'applicazione della legge, rimanendo il più possibile su un piano concreto, senza per questo rinunciare al ricorso alle numerose competenze che compongono lo staff di esperti che il nostro dipartimento possiede al suo interno.

Visti i notevoli risultati raggiunti, crediamo sia importante continuare in questa direzione, dando seguito a questa esperienza "laboratoriale" che ha trovato nella relazione con la DG Territorio e Protezione Civile della Regione Lombardia il suo punto di forza, con l'organizzazione di un nuovo ciclo di incontri finalizzato a raccogliere ulteriori suggerimenti e/o valutazioni sui temi della rigenerazione urbana e territoriale.

Essere riusciti a costruire un terreno comune di confronto tra uffici tecnici comunali e regionali ci ha permesso di introdurre proposte migliorative alla legge attuale volta a garantirne una più efficace applicazione.

Direzione Generale Territorio e Protezione Civile _ Arch. Stefano Buratti (Dirigente U.O. Urbanistica e assetto del territorio)

Le attività espresse nella presente pubblicazione rientrano nell'accordo tra Regione Lombardia e Anci Lombardia per la realizzazione di un progetto di sviluppo in materia di governo del territorio siglato nel 2020.

In particolare abbiamo ritenuto importante condividere con Anci Lombardia le seguenti attività, così come indicate nel Decreto dirigenziale 2875/2020:

- Un programma di supporto alla Regione Lombardia, per accompagnare i Comuni nelle azioni di incentivazione della rigenerazione urbana e territoriale quale la messa a regime degli obiettivi della LR 18/19;
- Azioni di In/formazione delle strutture tecniche comunali;
- Una mappatura delle problematiche emergenti sui temi del governo del territorio;
- Proposte di revisione/specificazione del quadro dispositivo regionale sul tema (premiabilità, semplificazione procedurale, supporto finanziario, ...).

L'attività di monitoraggio sulla legge regionale per la rigenerazione urbana e territoriale (LR 18/19) svolta da Anci Lombardia e per la quale il settore tecnico della DG Territorio e Protezione Civile ne ha condiviso il percorso e fornito i propri contributi nell'organizzazione degli incontri con gli Uffici Tecnici Comunali e nella predisposizione dei materiali illustrativi utilizzati per l'istruttoria degli stessi, ricopre una parte significativa dell'accordo più sopra richiamato.

Auspichiamo che i materiali della presente pubblicazione siano utilizzati per implementare il portale 'Edilcomune' (<https://www.edilcomune.it>), altro strumento di lavoro richiamato all'interno dell'Accordo, finalizzato alla condivisione delle conoscenze e al servizio degli uffici tecnici delle amministrazioni, delle associazioni delle imprese e degli ordini professionali ai diversi livelli.

Arch. Maurizio Cabras, Responsabile del Dipartimento Territorio di Anci Lombardia

Anci Lombardia, in coordinamento con la DG Territorio e Protezione Civile della Regione Lombardia, ha promosso un ciclo di incontri per raccogliere le valutazioni e i pareri delle strutture tecniche dei Comuni Lombardi in merito alla Legge Regionale 18/19 relativa alla Rigenerazione Urbana e Territoriale.

Il primo incontro pubblico, del 12 febbraio 2020, finalizzato a presentare i contenuti della legge regionale sulla rigenerazione urbana e territoriale (LR 18/19), è stato l'occasione per avviare un'importante azione di ascolto dei Comuni, effettuata attraverso la distribuzione di un questionario tematico (articolato in quattro macro aree), rivolto alle strutture tecniche comunali.

La risposta dei Comuni è stata più che positiva. Nell'arco di poche settimane, abbiamo infatti raccolto circa trecento questionari, le cui domande spaziavano da quesiti puntuali e specifici ai diversi contesti locali, ad altre di ordine generale. Nella difficoltà dei mesi successivi della crisi pandemica causata dal COVID-19, siamo comunque riusciti a formare uno staff di esperti, che in coordinamento con la struttura tecnica regionale della DG Territorio e Protezione Civile, ha sviluppato, in risposta alle molte domande poste dai Comuni, delle prime chiavi di lettura e delle interpretazioni delle norme regionali.

Abbiamo quindi organizzato un ciclo di tre incontri (12, 19 novembre e 18 dicembre 2020), ai quali hanno partecipato complessivamente più di 900 tecnici comunali, e nei quali abbiamo avuto modo di confrontarci sull'esposizione dei quesiti e sulla descrizione delle risposte e delle valutazioni.

Arch. Maurizio Cabras, Responsabile del Dipartimento Territorio di Anci Lombardia

Le risposte ai quesiti posti dagli UT comunali, non devono però essere lette e/o utilizzate come interpretazioni autentiche della legge. La condivisione del lavoro svolto insieme alla struttura tecnica regionale e gli esiti riportati nel capitolo 03, sono infatti il frutto di un confronto tecnico a più voci e su livelli diversi, volto a restituire ai funzionari comunali la complessità dei temi trattati.

La lettura dei questionari, finalizzata a raccogliere i dubbi interpretativi e/o i quesiti relativi alle modalità di applicazione della legge regionale sulla rigenerazione urbana e territoriale, si è inoltre arricchita di un ulteriore lavoro di analisi, finalizzata ad elaborare delle prime valutazioni economiche sulle possibili ricadute sui bilanci comunali. Questa specifica attività di analisi, è svolta da un gruppo di lavoro parallelo, composto dai Comuni Capoluogo di Provincia e al quale partecipa IFEL.

L'obiettivo di Anci Lombardia, è quello di promuovere un osservatorio sugli andamenti economici delle misure legate alla rigenerazione urbana, a partire da un primo set di indicatori (oneri, spesa corrente, investimenti). Nel capitolo 04, anticipiamo un primo risultato di tale attività.

La presente pubblicazione, nel dare una prima restituzione dei quesiti comunali, oltre a rispondere ad una evidente necessità informativa espressa dai Comuni, si pone l'obiettivo di elaborare delle proposte migliorative sui principali nodi degli articoli chiave della legge regionale urbanistica (LR 12/2005), così come modificata dalla LR 18/19. Rimandiamo al capitolo 05, per le proposte di modifica.

CRITERI E MODALITA' ADOTTATE PER IL MONITORAGGIO DELLA L.R. 18|19

Le macro-categorie prescelte nell'articolazione dei quesiti raccolti dai Comuni, di cui al capitolo 03, fanno riferimento alle modalità di applicazione della legge regionale urbanistica (LR 12/2005) così come modificata della LR 18|19 e rispondono ai seguenti campi:

-  Adempimenti / procedure comunali;
-  Aspetti normo/pianificatori
-  Aspetti economici

L'esito di questo ciclo di incontri è stata la stesura di un elenco coerente e organizzato di prime risposte che non potranno essere utilizzate dai Comuni come disposizioni regionali, ma serviranno di supporto all'applicazione della norma.

LETTURE E QUESITI **.03**

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI

	Adempimenti/procedure comunali
	Aspetti normo/pianificatori
	Aspetti economici
	Nota: i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005 introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

-  LR 12/2005, ART.8 (Documento di Piano)
-  LR 12/2005, ART.8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)
-   LR 12/2005, ART.11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)
-   LR 12/2005, ART.40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)
-   LR 12/2005, ART.40 TER (Recupero degli edifici dismessi o abbandonati)
-  LR 12/2005, ART.43 (Contributo di costruzione)
-  LR 12/2005, ART.44 (Oneri di urbanizzazione)
-  LR 12/2005, ART.46 (Convenzioni piani attuativi)
-  LR 12/2005, ART. 48 (Costo di costruzione)
-  LR 12/2005, ART.51 (Disciplina urbanistica)
-  LR 12/2005, ART.51 BIS (Usi temporanei)
-  LR 7/2017 (Recupero dei vani e locali seminterrati dismessi)

* in generale, ricordare che le scadenze sono prorogate al 30 Aprile 2021, in riferimento agli articoli: art. 8 bis, LR12/2005 (Delibera di Consiglio Comunale individuazione ambiti rigenerazione); art. 40 bis (Delibera di Consiglio Comunale individuazione immobili / Delibera di Consiglio Comunale < a 20.000 abitanti esclusioni); art. 8 comma 2, LR 18/19 (esclusione applicazione piani terra)

Art.8

Documento di Piano

Riferimenti normativi

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

a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti; *(lettera così modificata dall'art. 1, comma 1, lett. f) della legge reg. n. 4 del 2008)*

Art.8

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

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

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

(lettera modificata dall'art. 1, comma 1, lett. g) della legge reg. n. 4 del 2008, poi dall'art. 3, comma 1, lett. g) legge reg. n. 31 del 2014)

b-bis) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali; *(lettera introdotta dall'art. 3, comma 1, lett. h) legge reg. n. 31 del 2014)*

b-ter) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;

(lettera introdotta dall'art. 3, comma 1, lett. h) legge reg. n. 31 del 2014)

b-quater) stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58-bis, comma 3, lettera a);

(lettera introdotta dall'art. 7, comma 2, lettera a), legge reg. n. 4 del 2016)

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
(lettera così modificata dall'art. 1, comma 1, lett. h) della legge reg. n. 4 del 2008)

e-bis) *(lettera soppressa dall'art. 3, comma 1, lettera h), legge reg. n. 18 del 2019)*

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
(lettere e-bis, e-ter) ed e-quater) introdotte dall'art. 1, comma 1, lett. i) della legge reg. n. 4 del 2008)

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 ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano nonché

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005 introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
(lettera così sostituita dall'art. 3, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019)

e-sexies) individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui alla lettera e-quinquies);
(lettera introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera j), legge reg. n. 18 del 2019)

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;

g-bis) definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.
(lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, lett. j) legge reg. n. 31 del 2014)

3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Il Consiglio comunale ha facoltà di prorogare al 31 dicembre 2014 la validità del documento di piano approvato entro il 31 dicembre 2009. Scaduti tali termini il Comune provvede all'approvazione di un nuovo

documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7. *(comma così sostituito dall'art. 2, comma 1, della legge reg. n. 1 del 2013)*

Valutazioni interpretative

Le modifiche all'art. 8, comma 2, con l'introduzione delle lett. e-quinquies (precisando che la lettera e-quinquies è stata introdotta dalla LR 31/14 e successivamente modificata dalla LR 18/19) ed e-sexies e l'abrogazione della lett. e-bis rispondono, da un lato, all'esigenza di mettere a sistema le disposizioni relative alla rigenerazione urbana, con una migliore definizione degli ambiti di rigenerazione e, dall'altro, di spingere verso una specifica valutazione urbanistica della funzione logistica.

La previsione di cui alla lett. e-quinquies evidenzia rispetto al testo previgente una specifica attenzione all'adeguamento sismico e all'aumento della sicurezza delle infrastrutture.

Le disposizioni in parola appaiono rilevanti anche sotto il profilo della determinazione dell'art. 43 (Contributo di costruzione). Il comma 2 quater dell'art. 43 cit., infatti, prevede una riduzione del contributo di costruzione negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies. Per contro, il comma 2-sexies dell'art. 43 prevede una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione con riferimento agli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione (lett. c).

DOMANDE

1.
Comma 2, lett. e-quinquies: Il Documento di Piano dovrà disciplinare gli ambiti della Rigenerazione individuati attraverso delle "schede – norma" come accade per gli ambiti di trasformazione dello stesso?
2.
Comma 2, lett. e-quinquies: Gli interventi previsti all'interno di questi ambiti dovranno essere contabilizzati nel dimensionamento complessivo del PGT, sia in termini volumetrici che di carico insediativo?
3.
Comma 2, lett. e-quinquies: L'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione deve essere considerata valida anche se intervenuta prima della entrata in vigore della legge reg. 18/19 o è necessario procedere successivamente con apposito atto del consiglio comunale?

RISPOSTE

1. | 2.
Le modifiche apportate al comma 2, lett. "e quinquies" dall'art. 3, comma 1, lett. i) legge reg. 18/2019 sono mirate a rafforzare i concetti generali sulla sostenibilità dello sviluppo economico e sociale e sulla messa in sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente; nel Documento di Piano dovranno essere individuati gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione anche con rappresentazioni grafiche di scala adeguata, lasciando ai singoli piani la modalità con cui descrivere e disciplinare gli ambiti di rigenerazione.
I contenuti degli ambiti della rigenerazione urbana dovranno essere coerenti con quelli della Carta del Consumo di Suolo, di cui all'art. 10, comma 1, lett. "e bis". Certamente le previsioni contenute negli ambiti in questione devono essere valutate nel dimensionamento del piano.
3.
Se gli ambiti sono individuati in modalità diversa da quanto previsto dall'art. 8, comma 2, lettera "e quinquies", della legge reg. 12/2005 e s.m.i., e quindi anche in caso di ambiti di rigenerazione frutto della pianificazione sulla base del previgente testo dell'art. 8, gli effetti previsti dall'art. 8 bis, comma 3,

DOMANDE

4.
Comma 2, lett. e-quinquies: Nel caso in cui il PGT vigente abbia già dato corso all'individuazione degli Ambiti della Rigenerazione Urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. "e quinquies", quali ulteriori adempimenti necessitano rispetto all'introdotta art. 8 bis?

5.
Comma 2, lett. e-quinquies: Con riferimento agli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, comma 2, lett. "e quinquies" della legge reg. 12/2005 e s.m.i., ove è prevista l'applicazione di una riduzione del contributo di costruzione del 50%: si chiede cosa accada nel caso sia stata recentemente approvata la Variante Generale al PGT, ove, tra l'altro, sono stati individuati nel Piano delle Regole determinati ambiti soggetti a pianificazione attuativa e classificati come ARU (ambiti di rigenerazione urbana), caratterizzati da edificazione esistente. In particolare, si chiede se per suddetti ambiti indicati nel PGT vigente con

RISPOSTE

non sono automatici, fatte salve specifiche indicazioni della pianificazione comunale vigente.

4.
Al fine di applicare le agevolazioni previste dall'art. 8 bis, compreso l'accesso ai finanziamenti (di cui al comma 4), deve essere fatta la delibera di individuazione di cui al comma 1, dello stesso art. 8 bis. L'occasione può essere colta per aggiornare l'individuazione di ambiti eventualmente già rigenerati e/o per individuarne di nuovi.

5.
Negli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, comma 2, lettera "e quinquies", della legge reg. 12/2005 e s.m.i., si applica quanto previsto dall'art. 43, comma 2 quater, in merito alla riduzione del 50% del contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica. L'art. 8 bis, pur non prevedendo un obbligo di deliberare, potrebbe essere necessario per fruire delle premialità e dei finanziamenti regionali. Qualora il PGT abbia già individuato gli ambiti di rigenerazione la delibera ai sensi dell'art. 8 bis sarà ricognitiva della sussistenza dei presupposti rispetto alle previsioni di PGT, come peraltro

LETTURE E QUESITI **.03**

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 (Documento di piano)

DOMANDE

la classificazione ARU si debba applicare la riduzione del contributo di costruzione del 50% o, alternativamente, si debba procedere ai sensi dell'art. 8 bis.

RISPOSTE

espressamente previsto dal comma 1 dello stesso art. 8 bis.

Art.8bis

Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

Riferimenti normativi

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), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale 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 e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; **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.

Art. 8 bis

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 12, comma 1, della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali'.

3. Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione.

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 12, comma 1, della legge regionale 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.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

Valutazioni interpretative

L'art. 8 bis, al comma 1, contiene una disposizione transitoria finalizzata all'individuazione, in pendenza dell'adeguamento del PGT, degli ambiti di cui all'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies, senza valenza di variante al PGT ma volto a semplificare i procedimenti, incentivare gli interventi e a prevedere usi temporanei. In altri termini, la disciplina sostanziale del PGT non può essere variata attraverso l'individuazione degli ambiti di rigenerazione.

La delibera di individuazione dei suddetti ambiti è di competenza del consiglio comunale ed il termine ordinatorio per provvedere è di sei mesi, ferma restando la possibilità di provvedere anche successivamente al decorso del predetto termine.

La individuazione degli ambiti permette altresì ai comuni di accedere a specifici finanziamenti regionali.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

DOMANDE

1.
Comma 1: Non essendo espressamente specificata la perentorietà del termine entro cui il Comune deve individuare gli ambiti di rigenerazione urbana, si chiede se esso debba intendersi ordinatorio.
2.
Comma 1: È obbligatorio che il Consiglio Comunale deliberi l'individuazione ambiti della rigenerazione?
3.
Comma 1: Se un Comune non dovesse avere ambiti della rigenerazione, è comunque necessaria la deliberazione?

RISPOSTE

1.
È bene precisare che i termini espressi dalla legge reg. 18/19 sono termini ordinatori e non perentori; pertanto un eventuale superamento della data prevista per provvedere (prorogato al 31 dicembre 2020 dall'art. 28, comma 2, legge reg. 18/20), non comporta nessun tipo di sanzione per il comune. Il mancato accesso alle premialità e ai benefici economici di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 8 bis non è infatti una sanzione ma una condizione connessa alla promozione degli interventi di rigenerazione.
2.
No, non è obbligatoria la deliberazione del Consiglio Comunale.
3.
L'individuazione degli ambiti di rigenerazione non costituisce un obbligo, ma la mancata individuazione esclude il Comune dall'accesso alle premialità previste per i finanziamenti ex commi 3 e 4 dello stesso articolo 8 bis.

DOMANDE

4.

Comma 1: Si ritiene opportuno definire criteri e/o indirizzi di riferimento per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana, al fine di consentire ai piccoli Comuni di ottemperare alle disposizioni regionali senza ricorrere a professionisti esterni?

5.

Comma 1: Nel caso in cui il Comune abbia già adeguato il PGT ai contenuti del PTR ex art. 5, comma 4, L.R. 31/2014 ma il Documento di Piano individui esclusivamente gli ambiti di trasformazione soggetti a convenzionamento e non gli ambiti di rigenerazione urbana, si chiede se, ai sensi dell'art. 8 bis, sia possibile individuare come ambiti di rigenerazione urbana uno o più immobili già individuati come ambiti di trasformazione di PGT vigente e se ciò comporti variante urbanistica.

RISPOSTE

4.

La norma non prevede specifiche misure in tale direzione. L'aggiornamento dei criteri (ex D.g.r. 1681/05) per la pianificazione urbanistica locale potrà trovare un eventuale spazio di approfondimento.

Si può sempre fare riferimento ai criteri del PTR integrato ai sensi della legge reg. 31/14, efficaci dal 13 marzo 2019, che riportano (al capitolo 4) le indicazioni necessarie per individuare gli ambiti della rigenerazione.

Si vedano anche le definizioni di rigenerazione urbana e rigenerazione territoriale all'art. 2 della legge reg. 31/14 come modificata dalla legge reg. 18/19.

5.

Con l'art. 8 bis (che implica una legittimazione dei contenuti urbanistici in sede di Consiglio Comunale) si possono confermare gli ambiti già indicati nel PGT come ambiti della rigenerazione. Con le stesse modalità si possono individuare/segnalare ulteriori ambiti della rigenerazione, a condizione che tale individuazione non comporti una modifica della disciplina urbanistica sostanziale prevista dallo stesso PGT.

Una qualunque modifica della disciplina prevista dal

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

DOMANDE

RISPOSTE

6.
Comma 1: Si chiede conferma che, ai fini di dare seguito a quanto previsto dall'art. 8 bis, comma 1, della legge reg. 12/05, l'individuazione degli ambiti di cui all'art. 8, comma 2, lettera "e quinquies", da effettuare con delibera di consiglio comunale entro sei mesi dall'approvazione della nuova legge per la rigenerazione, non costituisca variante al vigente PGT.

7.
Comma 1: L'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana è soggetta a unica delibera del consiglio comunale che sta a fianco del PGT ma non lo modifica?

8.
Comma 1: Si chiede di esplicitare più chiaramente la procedura indicando anche se sia da assoggettare a VAS/verifica di assoggettabilità.

PGT nell'individuazione degli ambiti della rigenerazione, implicherebbe infatti un'azione di variante urbanistica, con necessità di attivare anche i connessi procedimenti ambientali.

6.
L'individuazione da articolo 8 bis non costituisce variante al PGT. Le azioni da intraprendere previste dallo stesso articolo possono essere fatte con semplice delibera di consiglio comunale proprio perché non sono in variante. Pertanto, non è ammesso prevedere destinazioni diverse; per farlo, è necessario agire con variante ordinaria da articolo 13 della legge reg. 12/05.

7. | 8.
L'individuazione da art. 8 bis non costituisce variante al PGT e pertanto non è prevista nessuna azione di valutazione e/o assoggettabilità a VAS. Non è prevista una "procedura", trattandosi di una delibera di consiglio comunale, cui poter eventualmente allegare un elaborato cartografico. Questo nuovo elaborato si affianca a quelli del PGT, senza modificarlo negli effetti urbanistici. L'efficacia della delibera di consiglio comunale scatta con

DOMANDE

RISPOSTE

la pubblicazione sul BURL (ai sensi dell'art. 13, comma 11, lett. a) legge reg. 12/05), che è subordinata all'invio della documentazione digitale richiesta per la pubblicazione. Insieme alla domanda si trasmetterà al Sistema Informativo Territoriale (SIT) la delibera comunale con gli eventuali allegati tecnici/elaborato cartografico, comprensivi di shape-files degli ambiti della rigenerazione e avviso da pubblicare sul BURL.

Si specifica che gli eventuali allegati tecnici/elaborati, allegati alla delibera di consiglio comunale, devono avere come oggetto l'individuazione degli ambiti ai sensi dell'art. 8 bis, legge reg. 12/05, senza collegarli a titoli o numerazioni di elaborati del PGT vigente. E' già presente un nuovo modulo di domanda (modello 6) reperibile nella pagina informativa relativa alla consegna digitale dei PGT.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

DOMANDE

9.
Premesso che la delibera di individuazione ex art. 8-bis, comma 1, prevede il "...rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT...", nell'ipotesi di immobile in ambito di trasformazione di PGT soggetto a convenzionamento, si chiede:
- a) se individuando l'immobile come ambito di rigenerazione urbana vengono salvaguardate tutte le prescrizioni di PGT vigente ad esso riferite;
 - b) se, ad eventuale richiesta dell'operatore di individuazione in ambito di rigenerazione urbana, il Comune debba ottemperare, ovvero possa verificare la sussistenza dei requisiti.

RISPOSTE

9.
La norma, nel caso specifico dell'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana, non lede l'autonomia dei Comuni, i quali non sono tenuti ad accogliere le eventuali istanze da parte dei privati se queste implicano una modifica della disciplina urbanistica prevista dallo stesso PGT oppure sono prive dei requisiti di legge, fatta salva eventualmente la possibilità di intervenire con varianti urbanistiche. Il termine di cui alla delibera ex art. 8 bis (fissato al 31 dicembre 2020), se non rispettato, esclude il comune dalle premialità previste nella concessione dei finanziamenti regionali di settore ai sensi del comma 3, e preclude l'accesso ai finanziamenti di cui al comma 4, fino a quando il Comune non deliberi l'individuazione degli ambiti.

DOMANDE

10.

Per quanto riguarda gli ambiti della rigenerazione, l'art. 8 bis precisa che la delibera li individua nel rispetto di quanto previsto dal PGT.

Nel caso del Comune di (...), la quasi totalità degli ambiti che hanno le caratteristiche per essere individuati come tali, sono disciplinati nel PGT come Ambiti di Trasformazione, normati dal Documento di Piano, che però è scaduto. Pertanto, per questi ambiti, vale attualmente una norma prevista dal Piano delle Regole, che consente sostanzialmente il mantenimento delle funzioni esistenti, con interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

11.

In questo caso, quale margine di azione si ha con la delibera prevista dall'art. 8 bis?

12.

Quali azioni ed interventi si possono prevedere?

13.

È possibile prevedere ad esempio destinazioni diverse da quelle esistenti, in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole?

RISPOSTE

10. | 11. | 12. | 13.

L'individuazione da articolo 8 bis non costituisce variante al PGT. Le azioni da intraprendere previste dallo stesso articolo possono essere fatte con semplice Delibera di Consiglio Comunale proprio perché non sono interventi che costituiscono variante. Non è quindi ammesso prevedere destinazioni diverse. Per farlo, bisogna agire con variante ordinaria da articolo 13 della legge reg. 12/05.

Nel caso in questione la variante andrebbe fatta al Piano delle regole e non al Documento di piano che, essendo scaduto, non è modificabile, ma va integralmente rielaborato.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

DOMANDE

14.

Comma 1 lett. a: In riferimento all'art. 8 bis, comma 1, lettera a), si chiede di esemplificare cosa si intende per "azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza" e "al supporto tecnico amministrativo".

In sintesi, il Comune ha la possibilità di stabilire una riduzione dei tempi di istruttoria delle pratiche relative a interventi di rigenerazione urbana?

RISPOSTE

14.

Le indicazioni fornite in merito ai processi di semplificazione di cui all'art. 8 bis, comma 1, lettera a), non possono essere in contrasto con i tempi e le modalità previste dalla vigente normativa statale e regionale, ad esempio i termini volti a garantire la partecipazione o la espressione di pareri da parte di terzi.

La determinazione del contenuto delle azioni di semplificazione previste nel citato comma 1, lettera a), rientra nella discrezionalità di ogni consiglio comunale, sempre nel rispetto delle procedure e degli adempimenti previsti per legge.

DOMANDE

15.

Comma 1 lett. a: Per quanto riguarda il supporto tecnico-amministrativo, cosa altro si può prevedere rispetto al normale supporto fornito a qualsiasi soggetto?

RISPOSTE

15.

Sul tema si richiama l'esperienza maturata dalla Regione Lombardia, nell'ambito degli accordi di competitività del Bando AttrACT (<http://www.attractlombardy.it>) che richiede all'amministrazione di individuare una serie di azioni - nell'ambito della competenza comunale - volte a promuovere l'effettivo avvio della rigenerazione, quali: i) azioni conoscitive e di marketing territoriale, di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi (come, ad esempio, l'attivazione di un apposito supporto pre-istruttorio - introdotto con la legge reg. 21/19 che ha inserito nell'art. 32 della legge reg. 12/05 il comma 3 bis-) e ii) azioni di incentivazione, quali la riduzione di eventuali tariffe comunali o l'ulteriore riduzione di oneri rispetto a quanto già previsto dalla legge vigente, fermo restando che, fino alla effettiva individuazione nel Documento di Piano di tali ambiti, suddette azioni saranno riferite alle previsioni vigenti nel PGT.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

DOMANDE

16.

Comma 1 lett. a: Per quanto riguarda la riduzione dei costi di cui all'art. 8 bis, comma 1, lettera a), legge reg. 12/2005, il Comune può prevedere anche una riduzione percentuale dei costi normalmente applicati per la monetizzazione degli standard (ad esempio a parcheggio pubblico) previsti dal PGT o del contributo di costruzione oltre la misura già prevista dalla legge reg. 18/2019?

17.

Comma 1 lett. b: L'incentivazione di cui all'art. 8 bis, comma 1, lett. b) dello stesso comma, come deve essere intesa? Volumetrica (aggiuntiva rispetto a quella prevista dall'art. 11, comma 5), economica, ...?

RISPOSTE

16.

Le riduzioni di costi previste dall'art. 8 bis non incidono sulla monetizzazione. Possono essere determinati quali modifica dell'importo degli oneri delle agevolazioni relative agli ambiti definiti ai sensi dell'art. 8 bis.

17.

L'incentivazione prevista dalla lettera b dell'art. 8 bis non è volumetrica, né economica, ma è da intendersi nel senso che, per l'ambito individuato, potranno già essere dati indirizzi e indicazioni, da considerare successivamente.

In altri termini, le eventuali incentivazioni che implicano modifiche alla disciplina urbanistica prevista dal PGT dovranno essere sottoposte alle procedure di variante.

DOMANDE

18.

Comma 1 lett. d: In riferimento all'art. 8 bis, comma 1, lettera d), cosa si intende per "prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria"?

19.

Comma 1 lett. d: Chi deve redigere gli studi di fattibilità?

20.

Comma 1 lett. d: Il Comune o il proponente privato?

RISPOSTE

18. | 19. | 20.

In attesa dei criteri che dovranno essere predisposti dalla Regione, lo studio potrà essere redatto dall'amministrazione comunale con propri criteri o dall'operatore in qualità di detentore delle principali informazioni relative ai dati tecnico/economici del progetto di sua iniziativa, ferma restando la possibilità di una condivisione con la Pubblica Amministrazione dei criteri e delle relative modalità di calcolo che lo stesso utilizzerà.

La relazione dovrà quindi riportare dei dati minimi che oggi, spesso, non vengono forniti dagli operatori.

È bene precisare che per la definizione delle modalità e dei requisiti di cui art. 43, comma 2 quater, legge reg. 12/05, di competenza della Regione, non è prevista una specifica tempistica per la loro approvazione¹.

¹ L'art. 43, comma 2 quater, legge reg. 12/05 prevede che "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".

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

DOMANDE

21.

Un edificio fatiscente, isolato o appartenente a cortina edilizia, può costituire un ambito di rigenerazione?

22.

Gli ambiti urbani storici (Zone A, assoggettate a tutela), possono costituire ambiti di rigenerazione?

RISPOSTE

21.

L'art. 8, comma 2, lett. "e quinquies", nomina gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale senza però fornire una definizione. È necessario, pertanto, richiamare l'art. 2 comma 1, lettera e) della legge reg. 31/14 nel quale la rigenerazione urbana è definita come 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.

22.

Quando il riferimento è al singolo edificio sembra più opportuno e idoneo riferirsi alla norma incentivante prevista per tutto l'edificato esistente (art. 11, comma 5). Ciò detto, non emerge nessuno specifico impedimento ad individuare, previa motivazione, tra le aree della rigenerazione urbana anche ambiti urbani storici (nuclei di antica formazione individuati nel Piano delle Regole).

DOMANDE

23.

Individuazione Ambiti rigenerazione (art. 8 bis) e individuazione immobili con criticità (art. 40 bis): quali interrelazioni possono svilupparsi tra le due individuazioni? Possono coesistere, cioè essere presenti edifici dismessi con criticità all'interno degli ambiti di rigenerazione?

24.

Non vengono a formarsi possibili cortocircuiti dalla sovrapposizione normativa?

RISPOSTE

23.

Non è escluso che coesistano i contenuti dell'art. 8 bis (ambito della rigenerazione) con quelli dell'art. 40 bis (immobili dismessi con criticità).

24.

Resta inteso che la strategia delineata per la rigenerazione dell'ambito debba considerare adeguatamente la presenza dell'edificio dismesso con criticità. Se l'attuazione dell'intero ambito di rigenerazione si attivasse in tempo utile, potrebbe assorbire anche il recupero dell'edificio dismesso con criticità.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART 8 BIS (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

DOMANDE

25.

L'art. 8 bis stabilisce che i Comuni individuino gli ambiti della rigenerazione con una delibera di Consiglio comunale entro 6 mesi dall'approvazione della legge reg. 18/2019; analogamente, l'art. 40 bis prevede che, con una delibera di Consiglio comunale, siano individuati gli immobili dismessi e con criticità entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge reg.

26.

Cosa prevede la Legge nel caso in cui i Comuni non provvedano entro i termini, nell'uno e nell'altro caso?

RISPOSTE

25. |26.

Premesso che per i casi in cui il Comune non deliberi ai sensi degli art. 8 bis e 40 bis, la legge non prevede nulla, occorre precisare che il termine indicato per entrambe le delibere non è perentorio; il nuovo termine ordinatorio è fissato al 31 dicembre 2020 per quanto riguarda la delibera ex art. 8 bis mentre, per quanto riguarda la delibera ex art. 40 bis, il termine è stato prorogato al 30 aprile 2021 dalla legge reg. 22/20. Il decorso del termine fissato per la delibera ex art. 40 bis, comma 1, permette tuttavia la applicazione agli immobili già individuati dai comuni come degradati o abbandonati e la presentazione di perizie asseverate da parte dei proprietari per l'applicazione delle previsioni dell'art. 40 bis.

Art. 11

Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)**Riferimenti normativi**

- 1.** Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.
- 2.** Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo.

Art. 11

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 concordemente individuate 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, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso; nel territorio della provincia di Sondrio i criteri di applicazione della perequazione urbanistica di cui ai commi 1 e 2 possono essere determinati, con caratteri ed effetti sovracomunali o coordinati tra diversi comuni, dalla Provincia, d'intesa coi comuni, all'interno del PTCP. Sempre presso la Provincia, d'intesa con i comuni, possono essere istituiti fondi, dotazioni o incentivi previsti in materia urbanistica ed edilizia per finalità di riduzione del consumo di suolo, di perequazione o in genere per tutte quelle finalità di ricomposizione che possono essere meglio assolte in via coordinata tra gli enti locali del territorio provinciale mediante l'attribuzione su base consensuale delle funzioni gestionali alla stessa Provincia.

(comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lett. p) della legge reg. n. 4 del 2008, poi modificato dall'art. 26, comma 1, lett. d) della legge reg. n. 15 del 2017).

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.

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005
introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)

Il Piano territoriale metropolitano (PTM) determina i casi nei quali la gestione unitaria del fondo è affidata alla Città metropolitana di Milano al fine di sviluppare progetti e attuare interventi di rilevanza sovracomunale.

(comma introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera o), legge reg. n. 18 del 2019)

3. Fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

(comma dichiarato illegittimo, in combinato disposto con l'articolo 9, comma 12, dalla Corte Costituzionale con sentenza 23 marzo 2006, n. 129 del 2006, nella parte in cui non prevede l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria)

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché, per i comuni sopra i 5.000 abitanti, quelli attribuiti ai sensi del comma 5, sono commerciabili e vengono collocati 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.

La Città metropolitana di Milano e le province possono istituire 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. I comuni, le province e la Città metropolitana di Milano individuano nei propri strumenti di pianificazione le aree destinate alla creazione di parchi anche sovracomunali. Al fine di favorirne la realizzazione, i comuni possono attribuire a tali aree un incremento massimo del 20 per cento degli indici di edificabilità, da perequare entro tre anni dall'individuazione delle aree nel PGT, prioritariamente negli ambiti di rigenerazione urbana. Tali diritti edificatori acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale istituito ai sensi dell'articolo 11, comma 4, ad avvenuta cessione delle aree.

(comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera p), legge reg. n. 18 del 2019)

5. 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 di seguito elencate:

(i commi da 5 a 5-septies sono stati così introdotti dall'art. 3, comma 1, lettera p), legge reg. n. 18 del 2019)

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

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

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)

- c)** demolizione o delocalizzazione di edifici 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)** *(lettera soppressa dall'art. 13, comma 1, lettera a), n. 1, legge reg. n. 13 del 2020)*
- g)** demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h)** realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i)** conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j)** bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k)** interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- l)** applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione

al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basano su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;

m) eliminazione delle barriere architettoniche.

5.1. I criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono le finalità di cui alla lettera e) del comma 5 sono definiti dalla Giunta regionale di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali.

(comma introdotto dall'art. 13, comma 1, lettera a), n. 2, legge reg. n. 13 del 2020)

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.

5-ter. Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari. I comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.

5-quater. I comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

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

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)

5-sexies. I volumi necessari 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 sul patrimonio edilizio esistente, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.

5-septies. Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5-ter e 5-sexies siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione.

(commi da 5-bis a 5-septies aggiunti dall'art. 3, comma 1, lettera p); legge reg. n. 18 del 2019)

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)**Valutazioni interpretative**

La modifica dei commi 4 e 5 dell'art. 11, oltre a prevedere la commerciabilità dei diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e compensazione, favorendo l'atterraggio negli ambiti di rigenerazione, introduce una disciplina di incentivazione ex legge dei diritti edificatori, con un incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, declinato dai criteri regionali (DGR n. XI/3508 del 05/08/2020) per le seguenti finalità: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali; b) aumento della sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni; c) demolizione o delocalizzazione di edifici 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; g) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, interscambio modale, ciclabilità; h) recupero dei rifiuti da demolizione e utilizzo di materiali di recupero da rifiuti; i) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati; j) chiusura dei vani aperti per riduzione del fabbisogno energetico; k) utilizzo di sistemi integrati di sicurezza per i rischi dei cantieri; l) eliminazione delle barriere architettoniche. I comuni possono modulare i predetti incrementi secondo le modalità indicate dalla predetta D.g.r. con una delibera del consiglio comunale da assumere entro un termine ordinario, decorso il quale si applicano le previsioni regionali (si ricorda che tale termine è ad oggi scaduto), ferma restando la possibilità di deliberare successivamente e quindi di limitare la portata degli incentivi.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)**DOMANDE**

1.
Comma 5: Si chiede se la "...facoltà del Comune di modulare..." l'incremento possa essere riferita anche agli immobili per i quali il PGT riserva già la possibilità di ampliamento del 10% del volume esistente e se l'utilizzo dell'incremento del 20%, eventualmente rimodulato, debba avvenire nel rispetto delle procedure individuate dal PGT (es. Piano Attuativo).

2.
Comma 5-ter: Si chiede se, anche in sede di delibera di cui al comma 5 ter, il Comune possa individuare espressamente, per ogni immobile, la tipologia di intervento ritenuta più idonea (es. Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato, ecc.).

RISPOSTE

1.
Il Comune potrà sempre modulare l'incremento fino al 20% previsto dall'art. 11, comma 5, secondo le modalità indicate dalla D.g.r. 3508 del 5 agosto 2020 n. XI/3508. La norma non incide su altri incentivi già definiti nel PGT, ma è esclusa la cumulabilità con questi ultimi, come precisato dall'art. 11, comma 5 bis.
I contenuti dell'articolo non possono incidere sulle procedure che restano quelle indicate nel PGT. La delibera di modulazione eventualmente assunta non può avere carattere di variante in relazione ad eventuali criteri incentivanti già definiti nel PGT. Per modificare quanto stabilito nel PGT si deve operare con variante.

2.
Con riferimento al comma 5 ter, il richiamo alla delibera di consiglio comunale (come quella prevista per il comma 5) non incide sulle modalità procedurali di attuazione dell'intervento previste dal PGT, ma sugli aspetti morfo-tipologici.

DOMANDE

3.
Comma 5-quater: Non viene previsto un termine per l'adozione da parte dei Comuni della deliberazione di esclusione degli immobili dall'applicazione del comma 5; si chiede se ci si possa sempre avvalere di tale facoltà.

RISPOSTE

3.
Con riferimento al comma 5 quater, si conferma che il Comune può sempre avvalersi della facoltà di deliberare in Consiglio Comunale poiché non è fissato un termine o una data ultima, considerando però che, in mancanza di tale deliberazione, gli incentivi sono utilizzabili ex legge su tutto il territorio.
Si rammenta che l'art. 9 della legge reg. 18/19 individua solo il termine temporale per l'invio di dette deliberazioni in Regione, individuato al 31 gennaio di ogni anno, a partire dal 2021.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)**DOMANDE**

1.
Comma 4: Per i Comuni sotto i 5.000 abitanti, ai sensi dell'art. 11, commi 4 e 5, i diritti edificatori non sono commerciabili, ossia riguardano lo specifico immobile esistente oggetto d'intervento. Pertanto, si chiede se detti Comuni non devono istituire il registro cessioni diritti edificatori.

2.
Comma 5: Si chiede se gli interventi sull'esistente con incremento del 20% di cui all'art. 11, comma 5, sono già applicabili, perché perseguono una o più delle finalità elencate.

3.
Comma 5: Gli incentivi volumetrici spettanti in ragione di interventi aventi una delle finalità indicate, nei comuni sopra i 5.000 abitanti sono effettivamente trasformabili in diritti commercializzabili come sembrerebbe dal comma 4 e possono quindi non essere utilizzati in loco ma "atterrare" altrove in aree fabbricabili o fabbricate?

RISPOSTE

1.
La norma esclude per i comuni sotto i 5.000 abitanti la possibilità di commerciare i diritti edificatori attribuiti ai sensi del comma 5 (incremento del 20%), ma non dalla commerciabilità dei diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione. Dunque, i Comuni sotto i 5.000 abitanti non sono automaticamente esclusi dall'istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

2.
La disciplina è già applicabile a seguito della efficacia della D.g.r. regionale portante i criteri applicativi, ovvero dal 16 novembre 2020, così come stabilito dalla legge reg. 18/2020, qualora i Comuni non abbiano deliberato entro il predetto termine o sino al momento della deliberazione comunale in questione.

3.
Gli incentivi volumetrici derivanti dall'applicazione dell'art. 11 comma 5, non utilizzati dell'ambito dell'intervento, sono sempre commerciabili (nei comuni sopra i 5.000 abitanti) e possono essere utilizzati nei casi previsti dal Piano ovvero in altri specifici ambiti, preferibilmente di Rigenerazione Urbana, che prevedano l'atterraggio di volumi.

DOMANDE

4.

Comma 5: In caso di utilizzo di area/fabbricato diversa/o dei diritti generati ai sensi dell'art. 11 comma 5, rimangono validi e non derogabili ai sensi del comma 5 ter gli specifici parametri di zona (altezza, distanze, norme morfologiche, tipologia di intervento). È corretta questa interpretazione?

5.

Comma 5: In caso di risposta positiva al quesito 3.) e di utilizzo su area/fabbricato diverso, come da quesito 4.), gli incentivi sono cumulabili con quelli definiti dal PGT per tale area/fabbricato diverso, oppure non lo sono (come da comma 5 bis)?

6.

Comma 5-ter: Con riferimento all'art. 11, comma 5 ter, quando si afferma che gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati in deroga alle norme quantitative, si intende in deroga agli indici stabiliti dalle NTA del PGT?

RISPOSTE

4.

Vale quanto detto sub. risposta 3, vale a dire che, nel caso di circolazione dei diritti edificatori su altre aree previste dallo strumento urbanistico, la deroga non è applicabile poiché l'incentivo è rappresentato dal mero diritto edificatorio trasferito e non anche da deroghe all'esterno degli ambiti di rigenerazione urbana individuati ai sensi della norma.

5.

La risposta dipende da quanto previsto dal PGT, nel senso che la loro circolazione e il loro atterraggio sono disciplinati dal Piano. L'unico incentivo volumetrico cumulabile è rappresentato dalla facoltà di circolazione dei diritti incentivati il cui utilizzo in aree diverse dovrà rispettare le previsioni di PGT.

6.

Sì, fatto salvo il rispetto delle norme statali (D.P.R. 380/01).
Si ricorda che può essere utilizzato il comma 5 quater per emanare una deliberazione che escluda aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5 relativo all'incremento volumetrico e quindi, automaticamente e di conseguenza, anche dall'uso delle deroghe di cui al comma 5 ter.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)**DOMANDE****RISPOSTE**

Si rammenta, inoltre, che la norma dell'art. 11, comma 5 ter, prevede la possibilità per i Comuni di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del medesimo comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.

7. La delibera non è la stessa ma non è escluso che si possa fare contestualmente. La separazione degli atti permette, tuttavia, di meglio motivare con riferimento a ciascun oggetto. Se l'atto venisse annullato potrebbe avere ricadute su tutti i suoi contenuti, anche quelli non oggetto dell'eventuale ricorso.

8. Lo spirito del legislatore è finalizzato a prevedere una agevolazione nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti; rimane tuttavia il dubbio relativamente all'applicazione del comma 5 sexies e alla prevalenza rispetto alla normativa igienico-sanitaria.

7. Comma 5-quater: Con riferimento all'art. 11, comma 5 quater, viene previsto che con deliberazione del consiglio comunale possono essere escluse aree o immobili dall'applicazione del comma 5. La deliberazione del consiglio comunale è la stessa dell'art. 8 bis?

8. Comma 5-sexies: Si chiedono chiarimenti in merito al primo periodo del comma 5-sexies dell'art. 11.

Art.40 bis

Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**Riferimenti normativi**

1. I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale 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' gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. La disciplina del presente articolo si applica, anche senza la deliberazione di cui sopra, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati. Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifi chi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica. I comuni aventi popolazione inferiore a 20.000 abitanti, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale 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', mediante deliberazione del consiglio comunale possono individuare gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005 introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

di cui ai commi 5 e 10 del presente articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica.

2. I comuni, prima delle deliberazioni di cui al comma 1, da aggiornare annualmente, 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.

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

- a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a 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.

4. La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere presentati entro tre anni dalla notifica di cui al comma 2. La deliberazione di cui al comma 1 attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

5. Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente e sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20 per cento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.

6. E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi che assicurino una superficie de-impermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.

7. Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al comma 4, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione

riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

8. Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4.

9. Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.

10. Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

11. Per gli immobili di proprietà degli enti pubblici, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 a condizione che, entro tre anni dalla individuazione di cui al comma 1, gli enti proprietari approvino il progetto di rigenerazione ovvero avviino le procedure per la messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

11-bis. Gli interventi di cui al presente articolo riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del d.lgs. 42/2004.

(comma introdotto dall'art. 13, comma 1, lett. b) della legge reg. n. 13 del 2020)

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

Valutazioni interpretative

LETTURA COMMA 1

Da un'analisi puntuale dei contenuti del comma 1, emergono i criteri attraverso i quali assicurarsi una (possibile) chiave di lettura dei principi dell'art. 40 bis, così come approvati dal legislatore regionale, evidenziando in modo particolare i temi legati al ruolo e alle modalità con le quali interviene il Consiglio Comunale, al ruolo dei privati nella presentazione delle istanze di parte, e alla "già" avvenuta individuazione degli immobili dismessi con criticità da parte dell'Amministrazione Comunale.

In altri termini, con l'intento di esporre nel modo più diretto possibile la volontà del legislatore, occorre mettere in chiaro i passaggi centrali dell'art. 40 bis. In questo modo si offre quindi la possibilità di una diversa interpretazione da parte dei Comuni e allo stesso tempo, di una successiva ed eventuale azione da parte di Anci Lombardia per promuovere una diversa formulazione dei passaggi ove contrastanti la lesione del diritto di pianificazione assicurata dalla Costituzione ai Comuni.

La prima parte del comma 1, evidenzia un primo livello d'azione da parte dei Comuni. Infatti i comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale (Lr 18/19), gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

La prima parte del comma circoscrive l'intervento del Comune (con deliberazione del Consiglio Comunale) ai seguenti punti:

- Individuazione in un tempo dato (oggi 31 dicembre 2020) degli immobili dismessi;
- Tempo della dismissione (oltre 5 anni) dalla «segnalazione motivata e documentata» a far data dalla delibera del Consiglio Comunale;
- La non modificazione della destinazione funzionale dell'immobile;
- Le motivazioni riferite alle criticità dell'immobile: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

La seconda parte del comma 1, evidenzia un'ulteriore livello d'azione nella gestione degli immobili degradati e abbandonati.

In questo secondo caso, la norma si riferisce agli immobili, degradati e abbandonati, e così classificati, a decisioni già assunte dal Comune, e pertanto la legge ritiene che non si debba incorrere in una specifica e ulteriore azione del Consiglio Comunale. Infatti, richiamando letteralmente la seconda parte del comma, si riscontra che la disciplina del presente articolo si applica, anche senza la deliberazione di cui sopra, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati.

In questo secondo caso l'intervento del Comune si caratterizza ai seguenti punti:

- L'assenza di un tempo dato per la classificazione degli immobili degradati e abbandonati;
- La non modificazione della destinazione funzionale dell'immobile.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

La terza parte del comma 1, evidenzia e specifica il livello d'intervento dei privati. In questo caso l'azione del privato esula l'intervento del Consiglio Comunale. Dalla lettura letterale, emerge infatti che le "disposizioni di cui al presente articolo, (decorsi i termini della deliberazione di cui sopra), si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima....." (n.d.r. delibera di Consiglio Comunale) per i quali il proprietario dell'immobile, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica.

In sintesi:

Dopo la deliberazione del Consiglio Comunale o scaduto il termine per la sua assunzione (oggi fissato al 31 dicembre 2020) è possibile la presentazione dell'istanza da parte dei privati.

La terza parte del comma circoscrive l'intervento del Comune ai seguenti punti:

- l'azione istruttoria volta alla verifica della documentazione asseverata;
- l'azione istruttoria alla presentazione contestuale del titolo edilizio.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

DOMANDE

1.
Comma 1: Nel caso in cui il comune non assuma la deliberazione di individuazione degli immobili dismessi, ai sensi dell'art. 40 bis, entro il termine previsto dal comma 1, può farlo successivamente e, nel frattempo, si applica quanto previsto in assenza di deliberazione?

RISPOSTE

1.
Il termine indicato non è perentorio ma ordinatorio, ed è fissato al 31 dicembre 2020, prorogato al 30 aprile 2021.
Il previsto aggiornamento annuale, indicato nel comma 2, non è esplicitamente normato, pertanto, fatto salvo un ulteriore intervento legislativo regionale, i Comuni potranno procedere in conformità alla norma secondo le modalità che riterranno più opportune.

È bene ricordare che i Comuni sotto i 20.000 abitanti possono, entro il 31 dicembre 2020 (si ricorda che tale termine è stato prorogato al 30 Aprile 2021), deliberare in consiglio comunale gli ambiti del proprio territorio per i quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10. I comuni sotto i 20.000 abitanti potrebbero comunque deliberare anche solo per definire le aree di esclusione dalla applicazione delle primarietà e delle deroghe previste dai commi 5 e 10.

Non ci sono determinazioni direttamente applicabili in assenza di deliberazione comunale, salvo che nel PGT non siano già stati individuati gli edifici critici.

DOMANDE

2.
Comma 1: Da quando decorrono i termini per gli adempimenti comunali: dall'entrata in vigore della legge o dall'approvazione della medesima, come indicato nell'incontro del 12 febbraio 2020?

RISPOSTE

2.
La delibera di Consiglio Comunale va assunta dal Comune entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge, ovvero entro il 14 giugno 2020. Tale termine è stato prorogato al 31 dicembre 2020 e di nuovo al 30 aprile 2021 dalla legge reg. 22/20.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**DOMANDE****RISPOSTE**

*Quesiti da 1. a 5.: riferimento alle disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità.

1.
Nel caso il PGT vigente abbia già individuato immobili degradati e abbandonati, quali ulteriori adempimenti sono necessari rispetto al nuovo art. 40 bis?

1.
Se il PGT ha già individuato tali immobili non è necessario emanare una nuova delibera, e sono direttamente applicabili le disposizioni dell'art. 40 bis, con la precisazione che, in assenza di una delibera del consiglio comunale assunta ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis, non si attua l'intervento pubblico di ingiunzione alla demolizione di cui ai commi 8 e 9.

2.
È obbligatoria la delibera di individuazione degli immobili dismessi che causano criticità, nonché il suo aggiornamento annuale?
È possibile limitarsi unicamente alla raccolta annuale di manifestazioni dei privati? In questo caso, si deve intervenire con una delibera che attesti l'interesse pubblico al recupero dell'immobile, con conseguente eventuale procedimento di deroga (vedi comma 4), premiabilità (commi 5 e 6) e ulteriori deroghe (comma 10), solo a fronte di manifesta intenzione del privato ad intervenire?

2.
La delibera di individuazione degli immobili che causano criticità non è obbligatoria. Nel caso in cui il Comune decida di deliberare in tal senso è tenuto all'aggiornamento annuale.
Le manifestazioni dei privati non sono da intendersi, sotto il profilo procedurale, come una raccolta annuale, non essendo prevista una modalità sollecitatoria analoga a quella dell'art. 13, comma 2, legge reg. 12/05 per il Comune ai sensi della prima parte del comma 1.
È comunque una facoltà del Comune ricomprendere nella delibera del consiglio comunale anche gli immobili riferiti alle

DOMANDE

3.
L'intervento sostitutivo comunale di cui al comma 9 è di fatto obbligatorio in assenza di intervento di messa in sicurezza da parte del privato?

4.
Si chiede di chiarire se, con riferimento alla data di individuazione dell'immobile quale dismesso nell'eventualità di perizia asseverata giurata di cui al comma 1, la data di dismissione può essere coincidente con la data dell'asseverazione, con la data del deposito presso il protocollo comunale, ovvero della conclusione dell'istruttoria, ecc.

RISPOSTE

istanze dei privati pervenute prima della deliberazione, ovvero in sede di aggiornamento annuale. È bene precisare peraltro che dalla lettura della norma emerge che nel caso in cui il Comune non attesti con delibera di consiglio comunale l'interesse pubblico rispetto alla perizia presentata dal privato, l'intervento beneficerebbe solo dell'incremento del 20% (comma 5) e del 5% (comma 6).

3.
L'intervento sostitutivo comunale di cui al comma 9 è obbligatorio in assenza di intervento di messa in sicurezza da parte del privato nei termini temporali previsti dal medesimo comma, purché sia stata emanata da parte del Comune la delibera di individuazione cui al comma 1 e, prima della delibera, sia stata avviata la procedura di notifica di cui al comma 2.

4.
Nel caso previsto dall'art. 40 bis comma 1, in cui sia il privato proprietario a certificare la presenza di criticità con perizia giurata asseverata, spetta al privato stesso dimostrare con atti, documenti, fotografie od eventualmente autocertificazioni l'effettiva condizione di dismissione e degrado prevista dal medesimo comma 1 dell'art. 40 bis. La dismissione deve essere effettiva alla data di presentazione della perizia ed essere qualificata in termini temporali secondo quanto previsto dal medesimo comma 1.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**DOMANDE**

5.
Nel caso in cui i proprietari degli immobili non presentano proposte di riutilizzo entro 1 anno (art. 40 comma 7) o non demoliscono l'edificio realizzato (comma 8), il comune è obbligato a procedere in via sostitutiva?
In ogni caso, deve procedere in via sostitutiva oppure solo in caso di rischio relativo alla pubblica incolumità o salubrità?

6.
Comma 1: Quali sono i concreti presupposti e i criteri sulla base dei quali l'autorità comunale fonda le proprie valutazioni per determinare che un immobile dismesso deve/può essere ricompreso nel provvedimento di individuazione di cui all'art. 40 bis (patrimonio edilizio dismesso con criticità)?

7.
Comma 1: Sarebbe utile, sempre con la finalità di poter operare autonomamente, esplicitare le modalità di verifica delle criticità degli immobili dismessi.

RISPOSTE

5.
L'intervento sostitutivo comunale di cui al comma 9 è obbligatorio decorso il termine di cui al comma 7, in assenza di intervento di messa in sicurezza da parte del privato, purché sia stata fatta da parte del Comune la procedura di notifica di cui al comma 2 e l'immobile rientri tra quelli individuati con la delibera consiliare.

6. |7.
I presupposti sono definiti dall'art. 40 bis comma 1 ovvero: "gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio". Il consiglio comunale, nelle motivazioni della delibera di cui all'art. 40 bis, può argomentare e dettagliare meglio le condizioni che ricorrono relative ai casi di specie. Ciò deve essere fatto anche dal privato nell'ambito della presentazione della perizia asseverata. In altre parole, in quest'ultimo caso, spetta al privato dimostrare con atti, documenti, fotografie od eventualmente autocertificazioni l'effettiva condizione di dismissione e degrado prevista dal comma 1 dell'art. 40 bis.

DOMANDE

8.

Comma 1: Può un Comune individuare degli immobili dismessi facenti parte di un ambito di trasformazione di cui solo una parte dell'ambito, ovvero individuare un ambito all'interno del quale vi sono altri fabbricati non dismessi? Serve una variante per estrapolare il fabbricato dall'ambito di trasformazione?

9.

Commi 5 e 6: Può un privato, concordando con il Comune, demolire subito un fabbricato fatiscente inserito in un ambito di trasformazione nel caso in cui solo parte di esso vi sia inserito, ovvero nel caso in cui l'ambito di trasformazione comprenda anche altri fabbricati, ed ottenere i diritti edificatori pari all'esistente + 20 % e + 5% di cui ai commi 5 e 6 utilizzabili in un tempo predefinito?

10.

Comma 1: La deliberazione del consiglio comunale che individua le aree dismesse e fa scattare gli obblighi di intervento nei confronti dei titolari delle aree è da farsi obbligatoriamente oppure è possibile attendere i 6 mesi di cui al comma 1 e le eventuali istanze da parte dei proprietari?

RISPOSTE

8. | 9.

Per entrambe le domande, con riferimento ad un edificio dismesso, non vi è un divieto di individuarlo. È però necessario considerare che l'eventuale stralcio dall'ambito di trasformazione dell'immobile potrebbe comportare la necessità di una variante al PGT per i profili relativi alla restante parte dell'ambito di trasformazione qualora i parametri urbanistico-edilizi includessero anche l'immobile stralciato.

10.

La delibera non è obbligatoria. Dopo che il Comune abbia adottato delibera di consiglio comunale di individuazione delle aree/immobili ai sensi dell'art. 40 bis è comunque previsto un aggiornamento annuale. Solo i comuni sotto i 20.000 abitanti hanno la possibilità di individuare aree per motivate ragioni

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

DOMANDE

11.

Comma 1: Con riferimento alla possibilità per i Comuni con meno di 20.000 abitanti di individuare entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge reg. gli ambiti da escludere dall'applicazione delle disposizioni dei commi 5 e 6, non viene indicata la perentorietà del termine per l'adozione della delibera di consiglio comunale; si chiede se tale termine sia da intendersi ordinatorio.

12.

Comma 4: Il testo dell'art. 40bis, comma 4, ha reso equivalenti la *“richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi”* che *“devono essere presentati entro tre anni dalla notifica”*?

RISPOSTE

di tutela paesaggistica da escludere dalla applicazione delle primarietà e delle deroghe previste dai commi 5 e 10.

11.

Per i Comuni con meno di 20.000 abitanti, il termine per emanare la delibera di individuazione degli ambiti esclusi dalla applicazione delle disposizioni dei commi 5 e 10 è ordinatorio.

Si deve considerare che, se non emanata o comunque fino alla sua emanazione, le agevolazioni previste dai citati commi possono essere utilizzate sull'intero territorio comunale.

12.

I procedimenti sono quelli indicati dal PGT per interventi conformi. Per interventi in deroga si applica l'art. 40 o l'art. 33 (SCIA alternativa al Permesso di costruire) legge reg. 12/05. Resta inteso che tre anni è il tempo massimo a disposizione del privato per presentare le indicate istanze e che essi decorrono dalla notifica di cui al comma 2.

DOMANDE

13.

Comma 5: Si chiede di chiarire il significato di “aree (..) già puntualmente individuate” di cui al comma 5 dell’art. 40bis.

La locuzione indica aree previste negli elaborati grafici? Oppure semplicemente conteggiate ma non individuate?

Se lo strumento urbanistico prevede l’obbligo della monetizzazione, questa non viene richiesta? E se lo strumento urbanistico prevede la facoltà della monetizzazione?

14.

Comma 5: Non appare chiara l’esenzione dal reperimento delle aree standard con l’eccezione delle aree da reperire all’interno dei comparti edificatori o degli immobili dismessi “già puntualmente individuati nel PGT”, di cui al comma 5.

RISPOSTE

13.

L’avverbio “puntualmente” depone a favore di una lettura restrittiva della previsione relativa al reperimento delle aree per servizi, nel senso che l’individuazione delle aree è da intendersi come individuazione grafica o anche solo normativa, se però la previsione normativa del PGT risulta riferibile specificamente alla situazione considerata, dunque non generica o di portata generale, ivi inclusa la facoltà dell’amministrazione di procedere alla monetizzazione.

14.

L’esenzione del reperimento di aree a standard è consentita quale deroga solo nei casi in cui il piano vigente non preveda una specifica individuazione della dotazione a standard per lo specifico caso.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**DOMANDE****RISPOSTE**

15.

Comma 5: Con riferimento al comma 5, si chiede se l'incremento dei diritti edificatori e non di indice di edificabilità (come invece espressamente specificato al comma 6), possa anche essere delocalizzato.

16.

Comma 5: La conferma della possibilità di commercializzare ed utilizzare altrove i diritti edificatori sarebbe particolarmente utile per il recupero del patrimonio rispondente alle definizioni date, situato soprattutto nei tessuti di antica formazione delle frazioni di versante.

15. |16.

La legge non prevede nulla con riferimento alla "delocalizzazione" dei diritti premiali di cui all'art. 40 bis.

È evidente che gli stessi sono stati previsti al fine del "recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità"; pertanto, sono da riferirsi agli immobili oggetto dell'individuazione a sensi dell'art. 40 bis. Ad ogni modo non si può escludere che i volumi vengano perequati, a condizione che l'edificio individuato venga comunque recuperato, e fatto salvo che il PGT preveda meccanismi perequativi (cioè che regoli le modalità di atterraggio, e quindi nel rispetto delle specifiche previsioni relative alle aree di atterraggio) o sia almeno dotato del registro dei diritti edificatori.

Se il PGT prevede la perequazione e il trasferimento dei diritti edificatori, gli stessi possono essere commercializzati. In caso di demolizione vale quanto disposto dal comma 5.

DOMANDE

17.

Comma 5: Nel caso di interventi di rigenerazione urbana già in corso alla data di pubblicazione della legge reg. 18/19, è possibile utilizzare/ riconoscere le premialità di cui al comma 5 dell'art. 40 bis della legge reg. 12/2005? E in termini di contributi concessori? Serve specifica menzione nella delibera di consiglio comunale?

18.

Commi 4 e 5: L'art. 40 bis, comma 4, stabilisce che la richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere presentati entro tre anni dalla notifica di cui al comma 2.

Al comma 5 si stabilisce che nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori del 20% si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso. Ciò sembra possibile solo in presenza di un piano attuativo, considerato che i termini di validità del permesso di costruire o scia, anche con le proroghe assegnate, non potrebbero mantenere per 7 anni la loro efficacia.

RISPOSTE

17.

Se l'intervento di rigenerazione è in fase di attuazione, l'immobile non presenta più le caratteristiche di un edificio dismesso.

18.

L'ultimo periodo del comma 5 dell'art. 40 bis parla di un periodo massimo di 10 anni con riferimento all'ipotesi in cui l'immobile dismesso sia demolito.

Il consiglio comunale, nella delibera ex art. 40 bis, può determinare tempi e modalità di intervento tali da giustificare l'interesse pubblico, anche assoggettando una serie coordinata di interventi ad una pianificazione attuativa che si sviluppa su successivi interventi edilizi pianificati in un arco temporale non superiore ai 10 anni. Se è stato richiesto un permesso di costruire o altro atto autorizzatorio, significa che è in fase attuativa il recupero dell'immobile, motivo per cui non ricorrono più le condizioni della demolizione coattiva, alla quale si arriva solo come *extrema ratio* in caso di totale inerzia.

Si chiede conferma in proposito.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

DOMANDE

RISPOSTE

Nel caso il soggetto attuatore/proprietario intervenga con la sola demolizione, il diritto edificatorio premiale conserva validità oltre il termine dei dieci anni, se il titolo è stato richiesto entro tale termine e l'intervento venga attuato nel termine di validità del titolo edilizio.

19.

Comma 6: Se l'incremento del 5%, previsto dal comma 6, è finalizzato a garantire adeguate superfici drenanti all'interno di queste aree a seguito del recupero, appare paradossale la possibilità data da questa legge di poter compensare su aree esterne al lotto di intervento (quindi su qualsiasi area comunale) o ancor peggio considerare i giardini pensili/tetti verdi come superfici drenanti. Sarebbe opportuno coordinare il comma 6 con le disposizioni regionali in tema di invarianza idraulica vigenti.

19.

La domanda mette in luce alcuni aspetti non organici del comma 6, in particolar modo quelli afferenti all'ultima parte del medesimo comma. Pur riconoscendo al dettato legislativo la prevalenza rispetto a quanto definito dal regolamento regionale, in quanto norma di rango superiore, ci si riserva un ulteriore approfondimento sul tema.

DOMANDE

20.

Comma 6: L'ulteriore incremento previsto dal comma 6 può essere riconosciuto (con riferimento al conseguimento di "diminuzione dell'impronta al suolo") anche nei casi di rimozione, ad esempio, di pavimentazione scoperta, ovvero non costituente superficie lorda? L'eventuale utilizzo, ai fini dell'incremento di edificabilità, delle "superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile" comportano la costituzione di un vincolo di pertinenzialità con le aree comprese nel lotto di intervento? Come comportarsi nel caso in cui il giardino pensile, computato ai fini dell'incremento di edificabilità riconosciuto dal presente comma, venga successivamente eliminato?

21.

Comma 8: Nel caso di demolizione, ai sensi del comma 8, laddove il PGT non preveda indici edificatori e con riferimento alle zone agricole, come si quantifica il diritto edificatorio generato dalla demolizione e dove è possibile riutilizzarlo, nel caso in cui lo strumento urbanistico non preveda la perequazione?

RISPOSTE

20.

I casi per i quali è consentito l'ulteriore incremento sono quelli previsti esplicitamente dal comma 6:

1. l'incremento della superficie filtrante tenuta a verde in misura non inferiore all'incremento di SL;
2. la diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10% dell'edificio oppure del rapporto di copertura.

Queste aree / immobili sono soggette a servitù perpetua di mantenimento dello stato di area/immobile non permeabile, in quanto generano un diritto edificatorio; forse sarebbe opportuno indicare la necessità che la servitù sia registrata e trascritta. Nel caso in cui venissero alterati, si tratterebbe di opere in difformità dal titolo edilizio.

21.

L'art. 40 bis non si riferisce ad edifici collocati in aree agricole, per i quali il riferimento è l'art. 40 ter.

Se l'indice non è utilizzabile si usa la SL esistente.

Ai sensi dell'art. 40 bis, comma 8, i diritti edificatori sono sempre commerciabili, pertanto i comuni devono istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori. L'utilizzo della perequazione a livello comunale, se non già previsto nel vigente PGT, dovrà

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**DOMANDE****RISPOSTE**

essere valutato in occasione di una prossima variante o in sede di redazione del PGT adeguato alla legge reg. 31/14. Si ricorda quanto previsto al comma 4 dell'art. 11 legge reg. 12/05 circa l'istituzione dei registri a livello provinciale e di Città Metropolitana per l'applicazione della perequazione con effetti sovracomunali.

22.

Comma 8: In caso di demolizione, si afferma che i diritti edificatori spettanti al privato "sono pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area" (comma 8). Per i casi in cui la superficie lorda demolita sia superiore a quella derivata dall'indice di edificabilità, si chiede se la norma è da intendersi nel senso che i diritti edificatori riconosciuti non possono mai essere superiori alla capacità edificatoria prevista dal PGT.

22.

Esatto, se la SL esistente eccede quella prevista dall'indice di piano, può essere perequata solo quella corrispondente all'indice di piano.

DOMANDE

23.

Comma 10: Si chiede di chiarire il significato di “norme quantitative, morfologiche” di cui al comma 10 dell’art. 40 bis.

È ricompresa l’altezza? Come si omogenizza con le disposizioni sul recupero dei sottotetti?

24.

Comma 10: si chiede di chiarire il significato di “tipologie di intervento” di cui al comma 10 dell’art. 40 bis.

RISPOSTE

23.

Fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari, è possibile intervenire in deroga ai sensi dell’art. 40, anche individuando specifici ambiti e relative norme derogate. Il recupero dei sottotetti e il recupero degli edifici dismessi si pongono su due piani diversi: quello dei sottotetti è una massimizzazione dell’uso del suolo in contesti non necessariamente degradati, mentre l’art. 40 bis ha come obiettivo quello di intervenire sugli immobili degradati. Pertanto, nel caso di edificio degradato sul quale l’intervento sia finalizzato ad un’azione conservativa, il recupero dei sottotetti non sarebbe in contrasto con la finalità della norma; viceversa, qualora l’intervento preveda un’azione di demolizione e ricostruzione con bonus volumetrico, non si riscontrano i presupposti per il recupero del sottotetto preesistente.

24.

Fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari, è possibile intervenire in deroga ai sensi dell’art. 40, anche in relazione alla tipologia di intervento, rispetto a quanto stabilito dal PGT.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

DOMANDE

25.

La delibera ex comma 1 attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile, anche ai fini del perfezionamento di un eventuale procedimento ai sensi dell'art. 40 (permesso di costruire in deroga), dovendo l'Ente curare gli interessi pubblici, su di esso ricadrebbe l'obbligo di perseguire tale finalità.

Si segnala che in caso di eventuali interventi sostitutivi ex comma 9, l'Ente sarà costretto ad impiegare ingenti risorse di bilancio, sempre più esigue, a fronte dell'incertezza di rimborso e del minor gettito di urbanizzazione per effetto delle riduzioni previste.

26.

Un complesso edilizio dismesso, attualmente interessato da piano attuativo approvato, ma non ancora attuato, con sottoscrizione di convenzione/atto unilaterale, potrebbe rientrare nell'individuazione dell'art. 40 bis?

RISPOSTE

25.

I procedimenti sono quelli indicati dal PGT per interventi conformi. Per interventi in deroga si applica l'art. 40 o l'art. 33 (SCIA alternativa al permesso di costruire) legge reg. 12/05 nelle modalità previste dall'art. 33 stesso.

Per gli interventi sostitutivi di cui al comma 9, richiamando la distinzione sviluppata nelle premesse, l'art. 12 della legge 18/19, prevede un fondo per anticipare ai Comuni le spese di demolizione che poi andranno a carico della proprietà.

26.

Se l'intervento è in corso non rientra nella casistica dell'art. 40 bis.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 BIS (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**DOMANDE**

27.

Se esistono piani attuativi approvati per il recupero di immobili dismessi, convenzionati o no, come si inseriscono le disposizioni degli art. 40 bis e 40 ter della legge reg. 12/05 aggiornata? Se un proprietario privato presenta al Comune una proposta di permesso di costruire in deroga, soprattutto nei casi dell'art. 40 bis, il Comune è tenuto a portare in Consiglio Comunale la proposta o può respingerla a priori perché in contrasto con il piano attuativo, che andrebbe evidentemente revocato con evidenti problematiche conseguenti nel caso in cui siano coinvolti altri proprietari?

28.

Si chiede se può essere presa in considerazione, ai fini dell'applicazione della disciplina del presente articolo, l'individuazione - senza apposita deliberazione consiliare - di "aree dismesse" presenti negli elaborati del documento di piano (ancorché scaduto).

RISPOSTE

27.

Se l'immobile è inserito in un piano attuativo approvato (o adottato), di fatto lo stesso non presenta più la qualifica di dismesso essendo oggetto di riqualificazione urbana. Per fruire dei dispositivi dell'art. 40 bis, l'Amministrazione non dovrebbe essersi già determinata, con l'obbligo del proponente di presentare la prevista perizia.

28.

La disciplina dell'art. 40 bis si applica automaticamente agli edifici dismessi individuati nel PGT e non ad "aree dismesse" che, più propriamente, dovrebbero ricadere tra gli ambiti di rigenerazione.

Art.40 TER

Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 TER (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)

Riferimenti normativi

1. Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali dei comuni di cui all'articolo 40. Per tali interventi di recupero è, altresì, attribuita facoltà di deroga anche alle previsioni dei piani territoriali degli enti sovracomunali, secondo quanto disposto dal comma 4.

2. Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 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', individuati nei PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lettera a), numero 3), e 10 bis, comma 8, lettera a), numero 2), ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10-bis. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere.

(comma modificato dall'art. 13, comma 1, lettera c), legge reg. n. 13 del 2020)

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005 introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

3. Per l'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo, la deliberazione del Consiglio comunale assunta ai sensi dell'articolo 40 determina, con esclusione della nuova costruzione, la qualificazione edilizia dell'intervento, la sua entità con il limite, per gli ampliamenti, del 20 per cento della superficie lorda esistente, la destinazione d'uso con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, a eccezione degli esercizi di vicinato, e le relative dotazioni urbanistiche. Tale deliberazione attesta, altresì, la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi.

4. Nel caso in cui l'intervento di recupero edilizio sia assoggettato anche a previsioni impeditive dello stesso, contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia della deliberazione comunale di cui al comma 3 è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione.

5. Agli interventi di recupero edilizio di cui al presente articolo non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Parte II della presente legge, nonché le previsioni di cui all'articolo 40 bis. Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della presente legge sono ridotti del 50 per cento e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla presente legge. Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi del presente articolo sia agricola, il predetto contributo di costruzione non è dovuto.

5-bis. Gli interventi di recupero degli edifici rurali di cui al presente articolo, riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del d.lgs. 42/2004.

(comma aggiunto dall'art. 13, comma 1, lettera d), legge reg. n. 13 del 2020)

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 TER (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)

Valutazioni interpretative

La norma introduce una disciplina derogatoria per gli edifici rurali dismessi o abbandonati da almeno 3 anni, attraverso permesso di costruire in deroga, anche per destinazioni non agricole ma ad esclusione della funzione produttiva-industriale e commerciale (medie e grandi strutture di vendita). La delibera di consiglio comunale, che deve essere assunta ai sensi dell'art. 40 legge reg. 12/05, valuta la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi e la non interferenza con l'attività agricola in essere. La predetta delibera determina altresì le dotazioni urbanistiche richieste (comma 3).

È previsto l'incentivo volumetrico fino al 20% e una riduzione del contributo di costruzione del 50%.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 TER (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)

DOMANDE

RISPOSTE

1.
Comma 4: L'approvazione della delibera di consiglio comunale costituisce una variante ai Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi?

1.
Né la delibera del Comune assunta sensi dell'art. 40, né quella del Parco assunta ai sensi dell'art. 40 ter, comma 4, costituiscono variante al PGT o al PTC, trattandosi in entrambi i casi di una deroga.

DOMANDE

1.
Comma 2: Rientra nel concetto di "recupero", ai fini dell'applicazione dell'art. 40 ter, la demolizione e ricostruzione, con diversa sagoma e sedime, e relativo ampliamento del 20%?

2.
Comma 2: Il recupero degli edifici rurali in questione, presentato "dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio", associato all'interesse pubblico, comporta l'automatico intervento - qualora rilevato indispensabile - di realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione a carico del Comune?

RISPOSTE

1.
La normativa di riferimento in materia delle definizioni degli interventi edilizi rimane l'art. 3 del DPR 380/01. La norma regionale consente quale intervento di "recupero" un ampliamento dell'edificio esistente sino al 20% della SL massima quale "ristrutturazione edilizia", così come riformulata in seguito all'approvazione della legge 120/2020. Si evidenzia che le modifiche apportate all'art. 3 del DPR 380 richiamano gli aspetti alle zone omogenee A, di cui al DM 1444/68, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nei nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico. Si richiama infine quanto previsto dal comma 3 dell'art. 40 ter in merito all'esecuzione degli interventi del medesimo articolo. Fatto salvo quanto permesso dalla norma regionale.

2.
No, perché la legge non dispone in tal senso. Qualora le opere di urbanizzazione fossero assenti o inadeguate, le stesse sarebbero da realizzarsi a carico del proponente in quanto funzionali all'intervento proposto.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 TER (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)

DOMANDE

3.
Comma 2: Per l'applicazione degli interventi di cui all'art. 40 ter della legge reg. 12/05 aggiornata è necessaria la presenza o realizzazione delle opere di urbanizzazione, considerato che è uno dei presupposti generali ex legge per il rilascio del permesso di costruire?

4.
Comma 2: Si chiede se, con riferimento ai casi di recupero degli edifici agricoli dismessi, sia legittimo subordinare la dichiarazione di interesse pubblico all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od in alternativa all'impegno del privato alla loro realizzazione (a proprie spese).

5.
Comma 2: Si chiede come considerare i fabbricati rurali dismessi e abbandonati realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 765/67 (c.d. "Legge ponte"), che, trovandosi verosimilmente al di fuori dei centri abitati, ai sensi dell'art. 1 della L. 1150/42 non necessitavano ope legis della licenza edilizia di cui all'art. 31 della medesima legge, con particolare riferimento al criterio per il quale tali

RISPOSTE

3.
Il consiglio comunale nella delibera ex art. 40 ter deve attestare la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi, pertanto, ai fini della applicazione della deroga prevista dall'art. 40 ter la valutazione può comprendere anche l'eventuale progettazione/realizzazione di opere di urbanizzazione.

4.
Il consiglio comunale nella delibera ex art. 40 ter deve attestare la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi e le relative dotazioni urbanistiche; pertanto la valutazione può comprendere anche l'eventuale progettazione/realizzazione di opere di urbanizzazione, da realizzarsi a carico del proponente, in quanto funzionali all'intervento proposto.

5.
Si veda quanto previsto dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i., così come modificato dalla legge 120/20², purché, così come indicato nell'art. 40 ter "(...) *non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di*

DOMANDE

edifici possano essere recuperati “*purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo*”.

RISPOSTE

quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria (...), anche con riferimento ad eventuali interventi successivi a tale data.

² L'art. 9 bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/01 prescrive che “Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 TER (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)**DOMANDE**

6.
Con riferimento all'art. 40 ter della legge reg. 12/05, si chiede se la deliberazione del consiglio comunale di deroga per il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è obbligatoria, o se invece il consiglio comunale, motivando adeguatamente le proprie scelte, possa esprimere parere contrario, giustificando la propria scelta sulla mancanza di adeguate urbanizzazioni nell'area in questione, come emerso nel convegno tenutosi il 12 febbraio 2020.
7.
L'art. 40 ter può essere applicato anche a porzioni di immobile (anche della medesima proprietà), nel caso in cui una parte dello stesso sia ancora in uso e una parte risulti effettivamente dismessa o abbandonata?
8.
L'applicazione dell'art. 40 ter esclude automaticamente ed in tutti i casi l'obbligo di reperimento degli standard urbanistici?

RISPOSTE

6.
Fatto salvo quanto disposto dal comma 1 dell'art. 40 ter, che annovera il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati tra le attività di pubblico interesse, rimangono valide le prerogative del consiglio comunale che dovranno essere espresse nella motivazione.
7.
Non essendo espressamente vietato, deve ritenersi ammesso il recupero parziale di porzioni dismesse.
8.
No, la legge non dispone alcuna esclusione in merito, a differenza di quanto invece disposto dall'Art. 40 bis. Pertanto, non è escluso per legge il reperimento degli standard; è il consiglio comunale, nell'ambito della deliberazione di cui al comma 3, che dichiara l'interesse pubblico, a stabilire l'eventuale fabbisogno di standard urbanistici, sulla base della proposta di intervento.

DOMANDE

9.
Adempimenti comunali per consentire il recupero di un cascinale in zona AGRICOLA (edificio rurale – stalla, fienile, portico e casa rurale) da molti anni in stato di abbandono, dismesso e degradato (fatiscente ed accatastato in parte come edificio collabente), il recupero è finalizzato al cambio della destinazione d'uso da agricola in direzionale (AMBULATORIO VETERINARIO E PENSIONE PER CANI, destinazioni non ammesse dal PGT vigente). Provvedimenti per assentire il recupero: piano di recupero o provvedimento diretto? Oneri dovuti (urbanizzazione costo di costruzione), standard aree a parcheggio?

10.
Se esistono piani attuativi approvati per il recupero di immobili dismessi, convenzionati o no, come si inseriscono le disposizioni degli art. 40 bis e 40 ter della legge reg. 12/05 aggiornata?

RISPOSTE

9.
L'intervento può essere autorizzato con permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40. La delibera di cui al comma 3 ha anche il compito di determinare le eventuali dotazioni urbanistiche. Per gli oneri, il comma 5 dell'art. 40 ter stabilisce che "Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della presente legge sono ridotti del 50 per cento e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla presente legge". Con riferimento al comma 5 si precisa che, nel caso in cui il recupero edilizio mantenga la funzione agricola, a prescindere dai requisiti soggettivi (leggi imprenditore agricolo professionale, IAP), il contributo di costruzione non è dovuto.

10.
Se l'immobile è inserito in un piano attuativo approvato o adottato, di fatto non presenta più la qualifica di dismesso, essendo oggetto di riqualificazione.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 TER (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)**DOMANDE**

11.

Le disposizioni di cui all'art. 40 ter della legge reg. 12/05 aggiornata si applicano anche alle opere edilizie incongrue identificate nel PGT ai sensi della D.g.r. 18 novembre 2016 - n. X/5832?

12.

È possibile il cambio di destinazione per edifici rurali in corso di recupero/ristrutturazione alla data di pubblicazione della legge reg. 18/19?

RISPOSTE

11.

No, l'obiettivo di individuare le opere edilizie incongrue è quello di de-localizzarle, mentre l'obiettivo dell'art. 40 ter è quello di recuperarle in sede; in altri termini, gli immobili rurali dismessi da recuperare non sono quelli individuati dal PGT come incongrui. La D.g.r. recita infatti che: *"i comuni nell'ambito dei rispettivi piani di governo del territorio possono identificare, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale, le opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico per le quali prevedere volontari interventi di demolizione e contestuale permeabilizzazione dei suoli. La rimozione delle opere incongrue, nonché il ripristino ambientale dei suoli, comporta il riconoscimento ai soggetti interessati di diritti edificatori dimensionati secondo criteri stabiliti dal piano di governo del territorio"*.

12.

Se è in fase di recupero non ha più le caratteristiche di un edificio dismesso e pertanto non è applicabile l'art. 40 ter.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 40 TER (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)

DOMANDE

13.

Rispetto a interventi su edifici dismessi in zona agricola, è frequente la richiesta da parte di privati di riduzione delle volumetrie o di ampliamento.

È ammesso nell'ambito della rigenerazione un intervento di ristrutturazione con decremento delle volumetrie?

RISPOSTE

13.

Il consiglio comunale nella delibera dei cui all'art. 40 ter deve attestare la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi, pertanto, ai fini della prevista deroga di cui all'art. 40 ter, la valutazione può comprendere anche la riduzione della volumetria esistente.

Art.43

Contributo di costruzione

Riferimenti normativi

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

2-bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell' 1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

(comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lett. uu) della legge reg. n. 4 del 2008, poi modificato dall'art. 21, comma 1, lett. e) della legge reg. n. 7 del 2010)

2-bis 1. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2-bis è istituito un fondo regionale alimentato da:

(comma introdotto dall'art. 21, comma 1, lett. f) della legge reg. n. 7 del 2010)

a) risorse regionali;

b) proventi delle maggiorazioni dei contributi di costruzione derivanti da interventi in aree ricadenti in:

1) accordi di programma o programmi integrati di intervento di interesse regionale;

2) comuni capoluogo di provincia;

3) parchi regionali e nazionali;

c) proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo;

d) altre risorse.

- 3) parchi regionali e nazionali;
- c) proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo;
- d) altre risorse.

2-bis 2. La Giunta regionale definisce linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2-bis e le modalità di gestione del fondo di cui al comma 2-bis 1.

(comma introdotto dall'art. 21, comma 1, lett. f) della legge reg. n. 7 del 2010)

2-bis 2. 1. Dal 1° gennaio 2018 i proventi della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione restano in capo ai comuni per le finalità di cui al comma 2-bis e sono conseguentemente soppresse le lettere b) e c) del comma 2-bis 1. Per i comuni della Provincia di Sondrio l'utilizzo dei proventi di cui al primo periodo è vincolato all'approvazione, in accordo con la Provincia stessa, di progetti su scala intercomunale conformi al piano di indirizzo forestale o alla rete ecologica regionale.

(comma introdotto dall'art. 19, comma 1, lettera a), legge reg. n. 37 del 2017)

2-bis 2. 2. I procedimenti avviati alla data del 1° gennaio 2018 in relazione ai proventi di cui al comma 2-bis 2. 1. confluiti nel fondo regionale si concludono secondo le relative linee guida e le modalità di gestione del fondo stesso definite dalla Giunta regionale a tale data.

(comma introdotto dall'art. 19, comma 1, lettera a), legge reg. n. 37 del 2017)

2-bis 3. All'introito delle somme derivanti dall'applicazione del comma 2-bis 1 si provvede con l'UPB 3.4.10 'Introiti diversi' iscritta allo stato di previsione delle entrate del bilancio per gli esercizi finanziari 2010 e 2011. A partire dal 2012 ai suddetti introiti si provvede con l'UPB 4.5.202 'Assegnazioni e trasferimenti da altri soggetti' iscritta allo stato di

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 43 (Contributo di costruzione)

previsione delle entrate del bilancio per l'esercizio finanziario 2012 e successivi.

(comma aggiunto dall'art. 21, comma 1, lettera f), legge reg. n. 7 del 2010, poi modificato dall'art. 7, comma 4, lettera a), legge reg. n. 12 del 2012)

2-bis 4. Alle spese derivanti dall'applicazione del comma 2-bis 1. si provvede con le risorse stanziare all' UPB 3.7.1.3.35 "Sistemi agricoli e filiere agroalimentari" iscritta allo stato di previsione delle spese del bilancio per l'esercizio finanziario 2010 e successivi.

(comma aggiunto dall'art. 21, comma 1, lett. f), legge reg. n. 7 del 2010)

2-ter. Per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15.

(comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. uu) della legge reg. n. 4 del 2008)

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

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005 introdotte dalle LR 18/19 , LR 13/20, LR 20/20

l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.

(comma aggiunto dall'art.4, comma 1, lettera c), legge reg. n.18 del 2019)

2-quinquies. 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 regionale 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', previa informativa alla competente commissione consiliare, 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:

- 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 in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004; g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;

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

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

j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;

k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

(comma aggiunto dall'art.4, comma 1, lettera c), legge reg. n.18 del 2019)

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

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

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

c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) 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.
(comma aggiunto dall'art.4, comma 1, lettera c), legge reg. n.18 del 2019)

Valutazioni interpretative

È bene precisare che il comma 2 quater, all'interno degli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005, richiama nello specifico la tipologia d'intervento della ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f), del comma 3, dell'art. 3 del DPR 380/01. Il rimando al comma 1 specifica i titoli abilitativi di riferimento, quali: interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia.

Per gli ambiti di rigenerazione nella tipologia di intervento della ristrutturazione urbanistica si applica la riduzione del 50% del contributo di costruzione.

Inoltre il richiamo al comma 1 si collega alle modifiche apportate all'art. 44, della LR 12/2005, ed in particolare al comma 8. In questo caso gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

La riduzione del 60% degli oneri, non riguarda solo gli ambiti della rigenerazione ma è esteso a tutti gli interventi edilizi diretti.

È bene inoltre precisare che se la riduzione del 60% degli oneri era già norma precedentemente alle modifiche della LR 18/19, in precedenza però erano esclusi: (i) la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e (ii) l'ampliamento volumetrico mediante l'utilizzo di premialità.

Si ricordano in tal senso, le modifiche introdotte alla definizione di ristrutturazione edilizia di cui alla L.120/2020.

Infine si evidenzia di seguito un'ulteriore fattispecie di impatto economico sul calcolo degli oneri. Nel caso di una ristrutturazione edilizia inserita a sua volta in un ambito di ristrutturazione urbanistica ricompreso nell'ambito della rigenerazione urbana (così come definito dall'art. 8, comma 2, e) quinquies) il contributo calcolato secondo le nuove modalità (combinato disposto dell'art. 44, comma 8 e dell'art. 48, comma 6) è ridotto del 50%. In altri termini la ristrutturazione edilizia in questa fattispecie paga solo il 20% del nuovo (60% di 50% è uguale a - 30%). Viceversa se l'intervento è classificato come nuova costruzione la riduzione è del 50%. L'art. 17 art. 4-bis della DPR 380/2001 risulterebbe già assorbito dalla modifica della legge regionale pertanto si conferma la disapplicazione a sensi dell'art 103 della 12/2005 dell'art. 17 stesso.

Nel caso di titolo abilitativo che preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria (in attesa di specifica deliberazione della Giunta Regionale). In altri termini è possibile elaborare da parte del Comune un aumento del contributo di costruzione (OO e CDC).

Con il comma 2 quinquies, si richiamano i criteri approvati con la DGR del 5 agosto 2020, n. XI/3509 che introducono un'ulteriore riduzione degli oneri e del costo di costruzione e si agisce sulle premialità dei diritti edificatori relative al patrimonio edilizio esistente. In particolare l'abrogazione del comma 12 dell'art. 44, nel togliere gli sconti previsti per tutti gli interventi li riconduce ai soli casi previsti dal comma 2 quinquies, del presente articolo.

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 43 (Contributo di costruzione)

Sul tema delle bonifiche richiamando: (i) il punto j) che prevede la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione; (ii) il punto k) che prevede l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

In questo specifico caso, per effetto delle modifiche apportate alla l.r. 12/05 dalla l.r. 18/19 l'esecuzione delle bonifiche può alternativamente:

- essere portata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, rientrando nella categoria delle opere di urbanizzazione secondaria (art. 44, comma 2) e quindi nel rispetto delle previsioni del D.lgs. 50/16 (art. 36);
- fruire della riduzione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2-quinquies) sulla base dei criteri approvati dalla Regione con la DGR n. 3509/2020 (sub criterio j).

Si segnala la diversità dei presupposti, per fruire delle predette agevolazioni.

Infine il comma 2 sexies, prevede una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001, nei casi di intervento su suolo agricolo nello stato di fatto e per logistica e auto trasporto fuori dagli ambiti della rigenerazione.

DOMANDE

1.
Comma 2 sexies lett. a): Se il comune non assume la deliberazione relativa alle maggiorazioni del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 43 comma 2 sexies, con riferimento agli interventi fuori dal TUC, si applica automaticamente l'incremento minimo o nessun incremento, in attesa della deliberazione?
2.
Comma 2 sexies lett. b): Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione che consumano suolo agricolo all'interno del TUC, l'applicazione della maggiorazione è automatica senza alcuna deliberazione da parte del comune?
3.
Comma 2 sexies lett. c): è prevista una maggiorazione del 50% per gli interventi di logistica non incidenti su aree di rigenerazione. Come è possibile se la logistica è assimilabile ad un produttivo che paga oneri e smaltimento rifiuti ed è esente dal contributo del costo di costruzione? Deve essere prevista una destinazione urbanistica precisa "logistica" (come sopra previsto) con relativa definizione degli oneri? L'art. 48 della legge reg. 12/2005 (in materia di contributo di costruzione) non parla di determinazione del costo di costruzione per il produttivo né per la logistica.

RISPOSTE

1.
Nel caso in cui il comune non deliberi l'incremento di cui alla lettera a) l'incremento è necessariamente quello del 30 %.
2.
Nel caso di cui alla lettera b) dell'art 43, comma 2 sexies, l'applicazione è automatica secondo legge.
3.
Qualora il PGT del Comune classifichi gli interventi di logistica "produttivi" in quanto soggetti al "contributo per lo smaltimento rifiuti" tale maggiorazione è di fatto inapplicabile. Mentre nel caso in cui il PGT classifichi la logistica quale "terziario/direzionale" la maggiorazione risulta applicabile alla tariffa vigente della quota commisurata al costo di costruzione. La Regione sta valutando una modifica normativa per estendere anche agli interventi a destinazione produttiva questo tipo di maggiorazione al contributo sul costo di costruzione.

DOMANDE

non parla di determinazione del costo di costruzione per il produttivo né per la logistica.

4.
Comma 2 sexies lett. c: Il comma 2 sexies prevede una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del D.P.R. 380/01, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto con diverse percentuali a seconda che l'immobile ricada o meno nel TUC. Inoltre, si stabilisce una maggiorazione del 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione. Tali maggiorazioni sono applicabili agli interventi per i quali i privati paghino effettivamente il contributo relativo al costo di costruzione, ma gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali (dove peraltro è sempre collocata la logistica – rif. Tar Lombardia-Milano, Sezione II, n. 1536 del 3 luglio 2015), ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 380/01 non pagano il costo di costruzione (pagano lo smaltimento rifiuti); quindi come si può maggiorare un contributo che nei fatti non viene versato per tali funzioni?

RISPOSTE

maggiorazione al contributo sul costo di costruzione.

4.
Qualora il PGT del Comune classifichi gli interventi di logistica quali “produttivi”, in quanto soggetti al “contributo per lo smaltimento rifiuti”, tale maggiorazione è di fatto inapplicabile. Mentre nel caso in cui il PGT classifichi la logistica quale “terziario/direzionale” la maggiorazione risulta applicabile alla tariffa vigente della quota commisurata al costo di costruzione. La Regione sta valutando una modifica normativa per estendere anche agli interventi a destinazione produttiva la maggiorazione al contributo sul costo di costruzione.

DOMANDE

5.
Comma 2 sexies: Se si dà corso alla trasformazione di un suolo libero, peraltro individuato come suolo agricolo nello stato di fatto, il fatto anche sia trasformato a funzioni produttive non comporta alcun risarcimento attraverso la maggiorazione di cui sopra. Altresì se si sviluppa un intervento di logistica che si colloca su suolo già urbanizzato è indifferente che l'immobile sia o meno ricompreso in aree identificate quali ambiti di rigenerazione. La maggiorazione è prevista per un contributo che in forza della funzione/destinazione d'uso non si paga.

6.
Commi 2-bis e 2-sexies: durante l'incontro del 12 febbraio 2020 si ipotizzava che le maggiorazioni del contributo di costruzione ex comma 2 sexies sono da cumulare con quella ex comma 2 bis; si chiede conferma di quanto ipotizzato. In linea generale si evince che la legge reg. 18/19 si innesta alla legge reg. 31/2014 in riferimento al principio di riduzione del consumo di suolo e del riuso degli immobili. Si rilevano possibilità edificatorie aggiuntive e derogatorie a cui corrispondono una minor dotazione di aree pubbliche ed una sostanziale riduzione generale dei contributi di costruzione.

RISPOSTE

5.
Per quanto riguarda il caso in cui siano applicabili più ipotesi previste al comma 2 sexies, l'eventualità di una applicazione cumulativa delle disposizioni ivi previste viene demandata alla Regione Lombardia per una sua interpretazione della disposizione.

6.
Sì, con riferimento alla nuova costruzione che sottrae suolo agricolo allo stato di fatto, le maggiorazioni del contributo di cui al comma 2 bis) si sommano alla maggiorazione di cui al comma 2 sexies lettere a) e b).

DOMANDE

RISPOSTE

La diminuzione del gettito IMU derivante dalla riduzione di suolo edificabile ex PTR, già recepita dal PGT vigente, ed i mancati accertamenti dei contributi di costruzione derivanti dalle riduzioni ex legge reg. 18/19, ridurranno inevitabilmente le risorse dell'Ente sia per spese correnti che di investimento.

Art.44

Oneri di urbanizzazione

Riferimenti normativi

- 1.** Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.
- 2.** Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
- 3.** Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
- 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.', interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.
(comma così modificato dall'art. 4, comma 1, lettera d), legge reg. n. 18 del 2019)

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005 introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

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. *(comma così sostituito dall'art. 5, comma 1, lettera k), legge reg. n. 18 del 2019)*

6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

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

(comma così sostituito dall'art. 4, comma 1, lettera e), legge reg. n. 18 del 2019)

9. - 10. - 10-bis. *(commi abrogati dall'art. 4, comma 1, lettera f), legge reg. n. 18 del 2019)*

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.

(comma così modificato dall'art. 5, comma 1, lett. k) della legge reg. n. 18 del 2019)

12. (comma abrogato dall'art. 4, comma 1, lettera f), legge reg. n. 18 del 2019)

13. (comma abrogato dall'art. 4, comma 1, lettera f), legge reg. n. 18 del 2019)

14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

15. (comma abrogato dall'art. 44, comma 4, legge reg. n. 16 del 2016)

16. (comma abrogato dall'art. 44, comma 4, legge reg. n. 16 del 2016)

17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.

18. (comma abrogato dall'art. 4, comma 1, lettera f), legge reg. n. 18 del 2019)

19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.

Valutazioni interpretative

Nella riscrittura del comma 8, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

La norma precedente comprendeva SOLO le ristrutturazioni che non prevedevano demolizione e ricostruzione ORA sono ricomprese TUTTE LE RISTRUTTURAZIONE E GLI AMPLIAMENTI PREMIALI.

La riduzione degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione per alcune tipologie di intervento è fissata nella percentuale del 60%, fatto salvo per i Comuni di applicare ulteriori riduzioni.

La modifica della modalità di calcolo può comportare una maggiore incidenza degli oneri per i piccoli interventi.

DOMANDE

1.
Comma 4: Con riferimento al comma 4 riferito alle opere di urbanizzazione secondaria: "..., interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche", è giusto ritenere che siano da intendersi opere di urbanizzazione secondaria, quindi eventualmente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria, quelle esclusivamente insistenti o riferibili alle aree a destinazione pubblica?

RISPOSTE

1.
Nel richiamare le premesse interpretative si specifica che, per effetto delle modifiche apportate alla legge reg. 12/05 dalla legge reg. 18/19, l'esecuzione delle bonifiche può alternativamente:

- essere portata a scampo degli oneri di urbanizzazione, rientrando nella categoria delle opere di urbanizzazione secondaria (art. 44, comma 2) e quindi nel rispetto delle previsioni del D.lgs. 50/16 (art. 36);
- fruire della riduzione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2-quinquies) sulla base dei criteri approvati dalla Regione con la D.g.r. n. 3509/2020 (sub criterio j).

Si segnala la diversità dei presupposti, per fruire delle predette agevolazioni.

DOMANDE

2.

Comma 8: Avendo eliminato (vd. previgente comma 8) il parametro del computo metrico estimativo per individuare la volumetria e la superficie virtuale sulle quali applicare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, si pone allo stato la questione di cosa si intende per "volumetria" o "superficie interessata dall'intervento"; ad esempio: se, in una villetta a due piani fuori terra, opero una ristrutturazione solo in una porzione di spazi al primo piano: devo considerare (a) la volumetria complessiva di tutta la villetta? (b) o solo di quella al primo piano? Oppure, (c) quella esclusivamente riferita alla predetta porzione del primo piano?

3.

Comma 8: Con riferimento all'art. 4, comma 2 bis, della legge reg. 31/14: le modifiche introdotte, configurano gli interventi come "nuova costruzione"; il nuovo fabbricato deve rispettare le distanze legali tra edifici. Si fa riferimento alla modifica al comma 8 dell'art. 44 della legge reg. 12/2005 che fa corrispondere il calcolo degli oneri di urbanizzazione di questi interventi con le nuove costruzioni.

RISPOSTE

2.

A sensi del vigente art. 44, comma 8, nel caso di ristrutturazione, la superficie di intervento/volumetria è relativa a tutta la superficie dell'unità immobiliare o la porzione di essa oggetto di intervento secondo le tariffe comunali. Sulle modalità di calcolo degli oneri stanno sorgendo alcune difficoltà interpretative, per cui il tema è all'attenzione della Direzione regionale per valutare l'introduzione di ulteriori modifiche. Allo stato attuale il comune dovrebbe individuare la superficie, o il volume nel caso della residenza, sul quale determinare gli oneri. Nei casi di difficile determinazione, per i quali l'onere dovesse risultare palesemente sproporzionato rispetto all'entità dell'intervento, il comune potrebbe far valere la disposizione di legge (art. 44, comma 8, ultimo periodo) che gli consente di determinare ulteriori riduzioni. Ovviamente non caso per caso ma con una deliberazione di carattere generale.

3.

Per effetto delle modifiche gli incentivi dell'art. 4, comma 2 bis, della legge reg. 31/14, si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione ricostruttiva) e non riguardano più la disciplina delle distanze, per la quale trova applicazione la modifica dell'art. 2 bis, comma 1 ter, del D.P.R. 380/01. La nuova versione del comma 8 dell'art. 44 include nelle riduzioni degli oneri anche gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e gli ampliamenti derivanti da utilizzo di premialità.

DOMANDE

4.
Comma 8: In termini generali: la ristrutturazione (ex art. 44, comma 8, che prevede la riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione), le maggiorazioni ex art. 43, comma 2 sexies lett. a) b) e c), il costo di costruzione per ristrutturazione edilizia (art. 48, comma 6), sono già applicabili per legge? Oppure il Comune deve prima aggiornare con idoneo provvedimento gli oneri e il costo di costruzione vigenti?

5.
Comma 8: Il comma 8 della legge stabilisce che, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento se si tratta rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza. Nel caso in cui la ristrutturazione edilizia riguardi una serie di interventi localizzati su unità immobiliari disposti su più livelli, qual è la volumetria o la superficie da considerarsi ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione?

RISPOSTE

4.
Con riferimento alla ristrutturazione (art. 44, comma 8 che prevede la riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione), se il comune non delibera ulteriori riduzioni, si applica per legge la riduzione senza aggiornamento. Se il comune non si determina, si applica la soglia del 30%, quale maggiorazione di cui all'art. 43, comma 2 sexies lett. a). Mentre per le lettere b) e c) del medesimo comma 2 sexies dell'art. 43, la maggiorazione si applica per legge, così come per il costo di costruzione per ristrutturazione edilizia (art. 48, comma 6).

5.
La regola detta dall'art. 44, comma 8, è quella di individuare la superficie interessata dall'intervento. Si rinvia per il resto alla risposta sub. 2.

DOMANDE

6.

Comma 8: nella modifica del comma 8 viene riportata solo la volumetria o la superficie interessata dall'intervento, presumendo che sia quella reale; come mai non viene più riportata la volumetria o superficie virtuale calcolata con il computo metrico estimativo? Uguale richiesta si estende di conseguenza al comma 9.

7.

Per quanto riguarda la riduzione dei costi di cui all'art. 8 bis, comma 1, lettera a), legge reg. 12/2005, il Comune può prevedere anche una riduzione percentuale dei costi normalmente applicati per la monetizzazione degli standard (ad esempio a parcheggio pubblico) previsti dal PGT o del contributo di costruzione oltre la misura già prevista dalla legge reg. 18/2019?

8.

Gli oneri urbanizzazione sul cambio d'uso senza opere o con opere di risanamento conservativo dopo 10 anni.

RISPOSTE

6.

Si richiamano le premesse interpretative generali e la risposta sub. 2.

7.

Le riduzioni di costi previste dall'art. 8 bis non incidono sulla monetizzazione. Possono essere determinati quali modifica dell'importo degli oneri delle agevolazioni relative agli ambiti definiti ai sensi dell'art. 8 bis.

8.

Gli oneri sono dovuti solo nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia nelle modalità previste dall'art. 43 della legge reg. 12/05 s.m.i. in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, ovvero nei casi di cui all'art. 52 comma 3 della legge reg.12/2005 stessa (Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori,

DOMANDE

RISPOSTE

il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione), norma che, all'interno del decennio, impone di conguagliare "il contributo di costruzione", quindi non la sola quota oneri.

9.

In merito ai cambi di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie (art. 52, comma 1), come devono essere calcolati gli oneri di urbanizzazione dovuti, visto che è stato abrogato il comma 12 dell'art. 44?

9.

Gli oneri sono dovuti solo nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia nelle modalità previste dall'art. 43 della legge reg. 12/2005 s.m.i. in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. Ovvero nei casi di cui all'art. 52, comma 3, della legge reg. 12/05 stessa, che dispone "*Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione*". Tale norma, all'interno del decennio, impone di conguagliare il contributo di costruzione, quindi non la sola quota oneri.

DOMANDE

10.

Si segnala che il comma 2 ter dell'art. 43 rimanda all'art. 44, comma 15, che è stato abrogato.

11.

Con riferimento agli art. 51,51 bis e 52 legge reg. 12/2005, così come modificata dall'art. 4 legge reg. 18/2019.

Le modifiche che la legge reg. 18/2019 (in vigore dal 14 dicembre 2019) ha apportato alla legge reg. 12/2005 hanno implementato maggiormente i dubbi sulla corretta applicazione dei mutamenti d'uso in tema di onerosità. Abrogando i commi 12 e 13 dell'art. 44 della legge reg. 12/2005 rimane un vuoto normativo di applicazione per i casi fuori dai dieci anni. Gli stessi sono da intendersi gratuiti? Non è chiaro se i mutamenti di destinazione d'uso sono esonerati anche dal reperimento di aree a standard.

Inoltre per effetto dell'abrogazione del comma 12 dell'art. 44 gli oneri da applicare sono quelli della ristrutturazione?

RISPOSTE

10.

La questione è oggetto di verifica e modifica normativa.

11.

Gli oneri sono dovuti solo nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia nelle modalità previste dall'art. 43 della legge reg.12/2005 s.m.i. in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, ovvero nei casi di cui all'art. 52, comma 3, della legge reg. 12/2005 stessa *“Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione”*. Tale norma, all'interno del decennio, impone di conguagliare il contributo di costruzione, quindi non la sola quota oneri.

Per una trattazione esaustiva della questione si rinvia alle premesse interpretative.

DOMANDE

12.
Per effetto dell'abrogazione del comma 18 dell'art. 44 non trovano applicazione le eventuali riduzioni per risparmio energetico previste nelle delibere comunali di tariffazione degli oneri di urbanizzazione esistenti?

RISPOSTE

12.
Sì, per effetto dell'abrogazione del comma 18 dell'art. 44 non trovano applicazione le eventuali riduzioni per risparmio energetico previste nelle delibere comunali di tariffazione degli oneri di urbanizzazione esistenti.

Art.46

Convenzione dei piani attuativi

Riferimenti normativi

1-bis. Nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48.

(comma introdotto dall'art.4, comma 1, lettera g), legge reg. n.18 del 2019)

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005
introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

Valutazioni interpretative

È introdotto un nuovo comma: 1 bis. Nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48 della LR 12/2005.

In altre parole, nel caso in cui le convenzioni prevedano ulteriori "standard" questi possono essere "scomputati" dal costo di costruzione.

Si introduce così la POSSIBILITÀ di portare a scomputo anche i costi di costruzione. Si apre la possibile interpretazione di una riduzione dei costi di costruzione in riferimento agli "standard aggiuntivi".

DOMANDE

1.
Comma 1-bis: cosa si intende per “opere extra oneri” per le quali è possibile dedurre il costo di costruzione ex art. 46, comma 1 bis?
2.
Comma 1-bis: Sempre con riferimento al comma 1 bis: le opere di standard qualitativo (PII) sono da dedurre dal costo di costruzione?

RISPOSTE

1. | 2.
L'ipotesi disciplinata dall'art. 46, comma 1 bis riguarda quelle opere aggiuntive rispetto alle dotazioni minime previste dalla legge o dal PGT, che siano contemplate nelle convenzioni urbanistiche. Nella prassi è frequente la definizione di standard qualitativo, da intendersi come standard aggiuntivo e non sostitutivo delle dotazioni minime.

Art.48

Costo di costruzione

Riferimenti normativi

- 1.** Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.
- 2.** Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.
- 3.** Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
- 4.** Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale.
(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. k) della legge reg. n. 12 del 2006)
- 5.** Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.
- 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 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5. *(comma così modificato dall'art. 4, comma 1, lettera h), legge reg. n. 18 del 2019)*

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005 introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

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.

(comma così modificato dall'art. 5, comma 1, lettera m), legge reg. n. 18 del 2019)

Valutazioni interpretative

Con le modifiche apportate al comma 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 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.

In questo modo la riduzione del costo di costruzione 50% per la residenza è estesa alle funzioni, commerciali e terziarie.

DOMANDE

1.
Con riferimento al calcolo del costo di costruzione per gli interventi sugli edifici esistenti, vi è l'obbligo del computo metrico estimativo? E con riferimento al calcolo del limite massimo del nuovo, per i casi del contributo costi di costruzione da calcolare con computo metrico estimativo?

RISPOSTE

1.
La norma prevede l'obbligo del computo metrico estimativo anche se non finalizzato alla determinazione del contributo. Per quanto riguarda il contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 48, comma 6, deve essere sempre applicato nella modalità più favorevoli al richiedente, obbligando il Comune alla doppia verifica.

Art.51

Disciplina urbanistica

Riferimenti normativi

1. Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o 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 le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 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. Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005 introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

(comma così sostituito dall'art. 4, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019, poi modificato dall'art. 13, comma 1, lettera e), legge reg. n. 13 del 2020, poi modificato dall'art. 7, comma 2, lettera a), legge reg. n. 20 del 2020)

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.

(comma così sostituito dall'art. 18, comma 1, della legge reg. n. 7 del 2012)

1-ter. Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e-ter), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

(comma introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019)

2. I comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9.

3. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (*Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59*).

4. Nelle ipotesi di cui al comma 2, i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

(comma così modificato dall'art. 4, comma 1, lettera i), n. 3 della legge reg. n. 18 del 2019)

5. Il comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al

valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

5-bis. Fino all'approvazione degli atti di PGT ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, le disposizioni del presente articolo, nonché degli articoli 52 e 53, si applicano in riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

(comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lett. l), della legge reg. n. 12 del 2006)

Valutazioni interpretative

LETTURA COMMA 1

In linea di principio, le modifiche introdotte all'art. 51 non intervengono sul ruolo del PGT al quale spetta il compito di indicare la funzione o il complesso di funzioni insediabili nelle varie zone. Richiamando il terzo periodo del comma 1 che, riferendosi alla iniziale declinazione delle destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, specifica appunto che "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".

Inoltre 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: "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 le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda".

Si precisa inoltre che nella superficie urbanizzata come definita nel PTR (rif. PTR integrato l.r. 31/14 - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo) nell'ambito delle categorie di cui all'art. 23 ter del DPR 380/01 (ossia all'interno delle categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale, e non tra di esse) è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga

a eventuali disposizioni di maggior dettaglio dettate dal PGT, e che la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale (tale disposizione non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla logistica o autotrasporto superiore a 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita e alle attività insalubri, per le quali è richiesta una previsione esplicita all'interno del PGT).

La riformulazione della disciplina urbanistica delle destinazioni d'uso tiene conto di quanto previsto dall'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).

LETTURA COMMA 1 TER

Il nuovo comma 1 ter specifica che negli ambiti del Distretto del commercio il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Le modifiche apportate all'art. 51, comma 1 ter, limitatamente alle destinazioni indicate, si applicano anche rispetto alle previsioni in essere (nei PGT) alla data di entrata in vigore della L.R. 18/19, nei piani dove i suddetti ambiti sono stati individuati.

LETTURE E QUESITI .03

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: **ART. 51** (Disciplina urbanistica)

LETTURA COMMA 4

La modifica introdotta al comma 4, rafforza il principio già espresso nella L.R. 12/05 che non devono essere richieste dotazioni di servizi se non è dimostrato un reale incremento del loro fabbisogno a seguito della modifica di destinazione d'uso.

DOMANDE

1.
Comma 1: In coda all'articolo si precisa che le destinazioni relative alla logistica o autotrasporto su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq e le grandi strutture di vendita devono essere "sempre oggetto di specifica previsione negli atti del PGT"; la stessa previsione sembra confermata dall'art. 3, comma 1, lett. j) della legge 18/19 (intervenuta sull'art. 8 legge reg. 12/02), in cui si precisa che nel documento di piano devono essere individuate le aree da destinare ad attività produttive e logistiche. Questo significa che se tali attività non sono individuate nel PGT vigente le stesse non sono insediabili?

RISPOSTE

1.
In base alla modifica introdotta all'art. 51 dalla recente legge reg. 20/20 con riferimento alla logistica (comma 1: "(...)Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq (...)", in mancanza di una individuazione di tali aree nel PGT, le stesse non sono insediabili e non è possibile utilizzare la deroga. La modifica normativa prevede infatti espressamente che non si applica la deroga alle destinazioni d'uso alle seguenti fattispecie: alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto

DOMANDE

2.
Comma 1 dell'art. 51 della legge reg. 12/2005, sostituito dalla legge reg. 18/2019, introduce in un primo passaggio il regime di deroga al PGT per quel che riguarda le destinazioni d'uso urbanisticamente compatibili; nella lettura più estesa, il PGT però diventa prescrittivo nel momento in cui esclude le destinazioni d'uso. A tal proposito si chiede di esplicitare il momento in cui esclude le destinazioni d'uso ed in quali casi interviene la deroga ed in quali il PGT prevale.

3.
Comma 1: con riferimento al fatto che il cambio d'uso non necessita del reperimento delle aree per servizi, si chiede se, rispetto a tale indicazione, sussista comunque la possibilità di monetizzazione della dotazione di aree per servizi, oppure se non vi è più necessità di reperimento della dotazione di 'standard' in assoluto, non solo con riferimento alle aree.

RISPOSTE

del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).

2.
In linea di principio, spetta al PGT indicare la funzione o il complesso di funzioni escluse nelle varie zone. Si stabilisce però che, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente poste dal piano, sono in ogni caso tra loro interscambiabili alcune destinazioni puntualmente definite (residenziale, commerciale di vicinato, e artigianale di servizio, direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di SL).

3.
Atteso che la norma non prevede il reperimento delle aree a standard, mancando il presupposto, non risulta attuabile l'eventuale monetizzazione di qualcosa che non è previsto come necessario dal testo normativo.

DOMANDE

4.
Comma 1, seconda parte: L'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione originato dalla relativa modifica delle destinazioni d'uso è fatto salvo? In caso contrario, come comportarsi con riferimento a mutamenti di destinazioni d'uso senza opere?

RISPOSTE

4.
Gli oneri sono dovuti solo nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia nelle modalità previste dall'art. 43 della legge reg.12/2005 s.m.i. in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, ovvero nei casi di cui all'art. 52, comma 3, della legge reg. 12/2005 stessa il quale prevede che "Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione". Tale norma, all'interno del decennio, impone di conguagliare il contributo di costruzione, quindi non la sola quota degli oneri.

Per quanto riguarda la disposizione di cui al quinto periodo del comma 1 (introdotta dalla legge reg. 18/2019), per la quale "è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT", si precisa che la stessa ha un ambito di applicazione con due espresse limitazioni: "nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR" e "all'interno delle categorie di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001". Quest'ultima locuzione è da interpretarsi come flessibilità all'interno di ciascuna delle categorie funzionali

DOMANDE

RISPOSTE

elencate al comma 1 dell'art. 23 ter (lett. a), a bis), b), c) e d)), quindi non nel senso di un passaggio dall'una all'altra categoria. Chiarito ciò, in caso di mutamento della destinazione d'uso, anche senza opere, continua ad applicarsi l'art. 52, comma 3, della legge reg. n. 12/2005 (non modificato dalla legge reg. n. 18/2019), Infine si precisa che, anche questa problematica, relativa al regime economico dei mutamenti di destinazione d'uso, è attualmente oggetto di valutazione della Direzione Territorio, o in ordine all'opportunità di qualche affinamento in via legislativa.

5.
Comma 1: La disposizione dell'art. 51, comma 1, relativa all'indifferenza funzionale (vd. riferimento all'art. 23 ter D.P.R. 380/01) è immediatamente applicabile?

6.
Comma 1: Le disposizioni dell'art. 51 comma 1, relative al direzionale e alle strutture ricettive fino a 500 mq di SL vale anche per il direzionale?

5.
Le disposizioni relative all'indifferenza funzionale sono immediatamente applicabili.

6.
Le disposizioni valgono anche per il direzionale fino a 500 mq di SL.

DOMANDE

7.
Comma 1: Nell'ambito dell'indifferenza funzionale, in caso di cambio di destinazione d'uso, il contributo di costruzione è dovuto?
8.
Comma 1: Per le specificate destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie o compatibili, la deroga prevista a "*eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT*" nel tenere conto della successiva disposizione "*salvo quelle eventualmente escluse dal PGT*" è da intendersi riferibile alle sole prescrizioni/limitazioni relative alle funzioni ammissibili fino a una determinata quota percentuale? In caso contrario: a cosa può fare riferimento la prevista deroga?
9.
Comma 1: Come considerare l'applicazione dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/01 in Lombardia, considerato che la circolare 10/2017 disapplica il suddetto articolo?

RISPOSTE

7.
In base al comma 1-ter è gratuito solo nei distretti del commercio per attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio. È gratuito il cambio senza opere. Per il resto vale quanto previsto dall'art. 43 nel caso di ristrutturazione edilizia, ovvero nel caso di cambio d'uso entro 10 anni.
8.
Precisando che il riferimento della norma è alle funzioni esplicitamente escluse e non a limiti percentuali, in linea di principio, spetta al PGT indicare la funzione o il complesso di funzioni escluse nelle varie zone, fermo restando quanto più sopra richiamato sulla possibilità di interscambiare alcune destinazioni puntualmente definite.
9.
Per effetto della sopravvenuta modifica della legge reg. 12/2005 mediante la legge reg. 18/2019, gli aspetti relativi ai cambi d'uso di cui alla circolare 10/2017 di RL sono da intendersi superati.

DOMANDE

10.

Comma 1: Se ricevo comunicazione di cambio d'uso/recupero dei piani terra, non devo chiedere la verifica dei parcheggi per eventuale monetizzazione, ai sensi dell'art. 51 modificato dalla legge reg. 18/19?

11.

Comma 1: Il Comune può individuare degli ambiti di esclusione del recupero dei piani terra motivando che esistono già delle problematiche legate alla carenza dei parcheggi?

12.

Comma 1: Di seguito il caso: cambio d'uso da commerciale a direzionale, art. 51 comma 4, atto unilaterale con verifica dotazione aree attrezzature di interesse generale: eventuali aree aggiuntive devono essere monetizzate?

RISPOSTE

10. |11. |12.

Si ricorda che l'art. 8 della legge reg.18/19 prevede al comma 2 la possibilità di escludere il recupero dei piani terra in alcune zone del territorio comunale con motivata deliberazione di consiglio comunale in relazione alla criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi.

Il PGT può prevedere le funzioni esplicitamente escluse. L'art. 51, comma 4, necessita di una verifica in concreto delle eventuali cessioni già effettuate. Il conguaglio è subordinato al dimostrato incremento di fabbisogno.

DOMANDE

13.

Comma 1: Con il richiamo contenuto nell'art. 51 della legge reg.12/05 all'art. 23 del D.P.R. 380/01, si presume che, diversamente da quanto riportato nella circolare regionale n. 10 del 20 luglio 2017, nella nostra Regione trova applicazione l'art. 23 ter del D.P.R. 380/01 e che conseguentemente la destinazione d'uso "produttiva" e quella "direzionale" fanno parte della stessa categoria funzionale. Quanto sopra come si può relazionare con gli strumenti urbanistici che in zona produttiva prevedono che gli uffici tecnici, amministrativi e commerciali e gli spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto fino al 30% della S.l.p. complessivamente ammessa sono di pertinenza dell'attività produttiva o artigianale e superato il limite del 30% diventano funzioni terziarie (direzionale)?

14.

Comma 1-ter: Se un Comune non risulta far parte dei distretti del commercio, è consentito ugualmente, secondo l'art. 51, comma 1 ter, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio a titolo gratuito?

RISPOSTE

13.

Il nuovo art. 51 fa salve "le destinazioni esplicitamente escluse" ma toglie le limitazioni percentuali.

14.

Sino all'inserimento del territorio comunale in un DID la norma non trova applicazione con riguardo alla gratuità.

DOMANDE

15.

Commi 1 e 1-ter: Si richiedono precisazioni in merito alla destinazione artigianale di servizio nell'ambito della disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso, di cui all'art. 51 della legge reg. 12/2005.

RISPOSTE

15.

Sulla definizione della destinazione "artigianale di servizio", si fa usualmente riferimento alla legge 443/1985 (legge quadro sull'artigianato), che tuttavia non detta una definizione di artigianato di servizio. Si sottolinea che, formulato in termini di "artigianale di servizio", il prerequisito per l'insediamento ai sensi della legge reg. 18/19 è che l'impresa sia formalmente qualificata come artigiana (quindi iscritta alla camera di commercio così con la stessa formulazione). In altri termini, non è data una esplicita definizione legislativa di artigianato di servizio.

A livello regionale, a quanto consta, l'art. 1, comma 3, della legge reg. 24 settembre 2015, n. 26 «Manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0», in un breve passaggio descrittivo distingue le attività artigianali in storiche e di tradizione, produttive e di servizi senza, tuttavia, ulteriori utili precisazioni. Per cui il parametro della «Legge-quadro per l'artigianato» (legge n. 443/1985) a cui rinvia anche la legge reg. 73/1989 («Disciplina istituzionale dell'artigianato lombardo») è funzionale e pertinente.

DOMANDE

16.

Si chiede se il mutamento di destinazione d'uso sia o meno assoggettato al reperimento di aree per servizi: dalla lettura del comma 1 dell'art. 51 sembrerebbe di sì, ma poi si ravvisa un contrasto con il comma 2 che rimanda alle indicazioni del PGT. Il comma 3 poi sembra stabilire che in caso di mutamento di destinazione senza opere il reperimento degli standard si applichi solo nelle medie e grandi strutture.

17.

Nel caso di piani attuativi vigenti, si chiede se e come si applica l'indifferenza funzionale prevista dall'art. 51.

Si porta ad esempio il caso di un PII vigente (convenzione plurifirmataria sottoscritta non scaduta) con mix di funzioni private ben definite e localizzazioni puntuali in azzonamento. È possibile consentire percentuali differenti di destinazioni d'uso comunque compatibili con il piano attuativo e localizzate in posizioni differenti rispetto l'azzonamento previsto dal piano stesso, o è necessario procedere alla modifica della convenzione, o ad una variante al piano attuativo?

RISPOSTE

16.

La legge reg. 12/05 ha sempre previsto che i PGT dovevano indicare le destinazioni esplicitamente escluse e non quelle ammesse. Pertanto, qualora il piano urbanistico fosse stato scritto in questo modo, rimane immutato il principio dell'indifferenza così come declinato nell'art. 51, sino a successiva variante.

La legge vigente disciplina i casi per i quali è ammessa la richiesta della differenza di standard, non è prevista nella normativa una delibera di esclusione parziale dell'applicazione dell'art. 51.

17.

In caso di PII vigente, con espresso riguardo ai PII e non a altre tipologie di piani attuativi, l'art. 88, commi 1 e 2 - come modificati dalla legge reg. 18/19 -, prevede un particolare procedimento di aggiornamento del PII da approvarsi con delibera di giunta comunale, qualora si intenda applicare le facoltà di mutamento delle destinazioni d'uso dell'art. 51 ai PII già approvati o in corso di attuazione. La norma è transitoria; ai nuovi PII si applica la disciplina del titolo VI capo I così come modificata dalla legge reg. 18/19.

Art.51_{BIS}

Usi temporanei

Riferimenti normativi

- 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, sia immobili privati.
- 3.** L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, 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 di cui all'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 può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

Nota:

i campi evidenziano le modifiche alla LR 12/2005 introdotte dalle LR 18/19, LR 13/20, LR 20/20

5. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (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 area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

LETTURE E QUESITI **.03**

ANALISI DEI PRINCIPALI ARTICOLI: ART. 51 BIS (Usi temporanei)

Valutazioni interpretative

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.

DOMANDE

1.
L'uso temporaneo di un edificio pubblico può essere concesso in comodato d'uso gratuito? Oppure si può agire anche mediante un comodato oneroso?

RISPOSTE

1.
La norma non esplicita nessun dettaglio in tal senso. Considerando che è previsto un convenzionamento, nell'ambito dello stesso il Comune nella sua autonomia può definire la gratuità o meno dell'uso in comodato.

LR 7|2017

Riferimenti normativi e valutazioni interpretative

Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti:

la dimensione procedurale della legge sul recupero dei piani terra esistenti, se da una parte offre ai Comuni la possibilità di un intervento di natura urbanistica attraverso l'azione di esclusione di parti del tessuto urbano dai principi della nuova legge, dall'altra, nel far riferimento alla tutela paesaggistica ci aiuta a mettere in luce il livello più prettamente edilizio, con riferimento agli aspetti tipo/morfologici, delle possibili azioni da parte dei comuni. Quest'ultimo tema trova quindi una prima definizione nel comma 1 dell'art. 8 della LR 18/19 quando definisce il piano terra "come il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso". Questa definizione esclude pertanto la possibilità di riconfigurare il piano terra al tema dei "vani" e "locali" così come viene interpretato per i piani seminterrati.

DOMANDE

1.
Ai fini dell'applicazione della legge reg. 7/17 come si considerano i piani pilotis?

RISPOSTE

1.
Il richiamo dei pilotis nel contesto della legge reg. 7/17 evidenzia in prima istanza gli aspetti procedurali così come definiti dal comma 2 dell'art. 8 della legge reg. 18/19, che stabilisce nella data del 30 giugno 2020 (prorogato al 31 dicembre 2020 e quindi al 30 aprile 2021 dall'art. 28, comma 2, legge reg. 18/20) il termine entro il quale, con deliberazione di consiglio comunale, possono essere individuati degli ambiti urbani nei quali non trova applicazione la legge sul recupero dei piani terra esistenti, anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi.
Le modifiche introdotte dall'art. 8, della legge reg. 18/19, ci guidano inoltre all'articolo 4, comma 1, della legge reg. 7/2017, che, oltre a richiamare gli aspetti igienico-sanitari, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, mettono in evidenza anche quelli di tutela paesaggistica.
Entrando ora nello specifico del piano pilotis, il richiamo alla definizione tecnica uniforme n. 39 del RET (D.g.r. del 24 ottobre 2018 - n. XI/695), ci aiuta a meglio configurare il problema. La dicitura: "elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio", risponde infatti alla tipologia dei pilotis e si classifica,

DOMANDE

RISPOSTE

così come da tabella regionale, come definizione che non ha un'incidenza urbanistica, ma esclusivamente edilizia. Si apre pertanto la possibilità da parte dei Comuni dell'utilizzo del RET quale strumento di governo del tema, fatta salva la possibilità "urbanistica" che si opera attraverso l'esclusione degli ambiti urbani da tutelare.

ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

Anci Lombardia in merito alle attività di monitoraggio della Legge Regionale 18/19, oltre ai tavoli di confronto con gli Uffici Tecnici che hanno permesso le valutazioni sui contenuti della legge, di cui al capitolo 03, ha avviato una specifica azione di ricerca per valutare gli impatti economici sui bilanci comunali degli articoli incidenti sul contributo di costruzione.

Si è proceduto ad una prima valutazione di carattere generale utilizzando le banche dati pubbliche esistenti (a titolo di esempio richiamiamo SIOPE) non prevedendo il coinvolgimento diretto da parte dei tecnici comunali. Da questa prima analisi, riguardante i Comuni capoluogo come meglio dettagliata nei grafici allegati è emerso un quadro di insieme interessante ma non sufficientemente puntuale. Infatti, non è possibile ricavare i dati nelle modalità di dettaglio utili a far emergere quegli aspetti necessari a valutare l'applicazione della legge nel suo complesso.

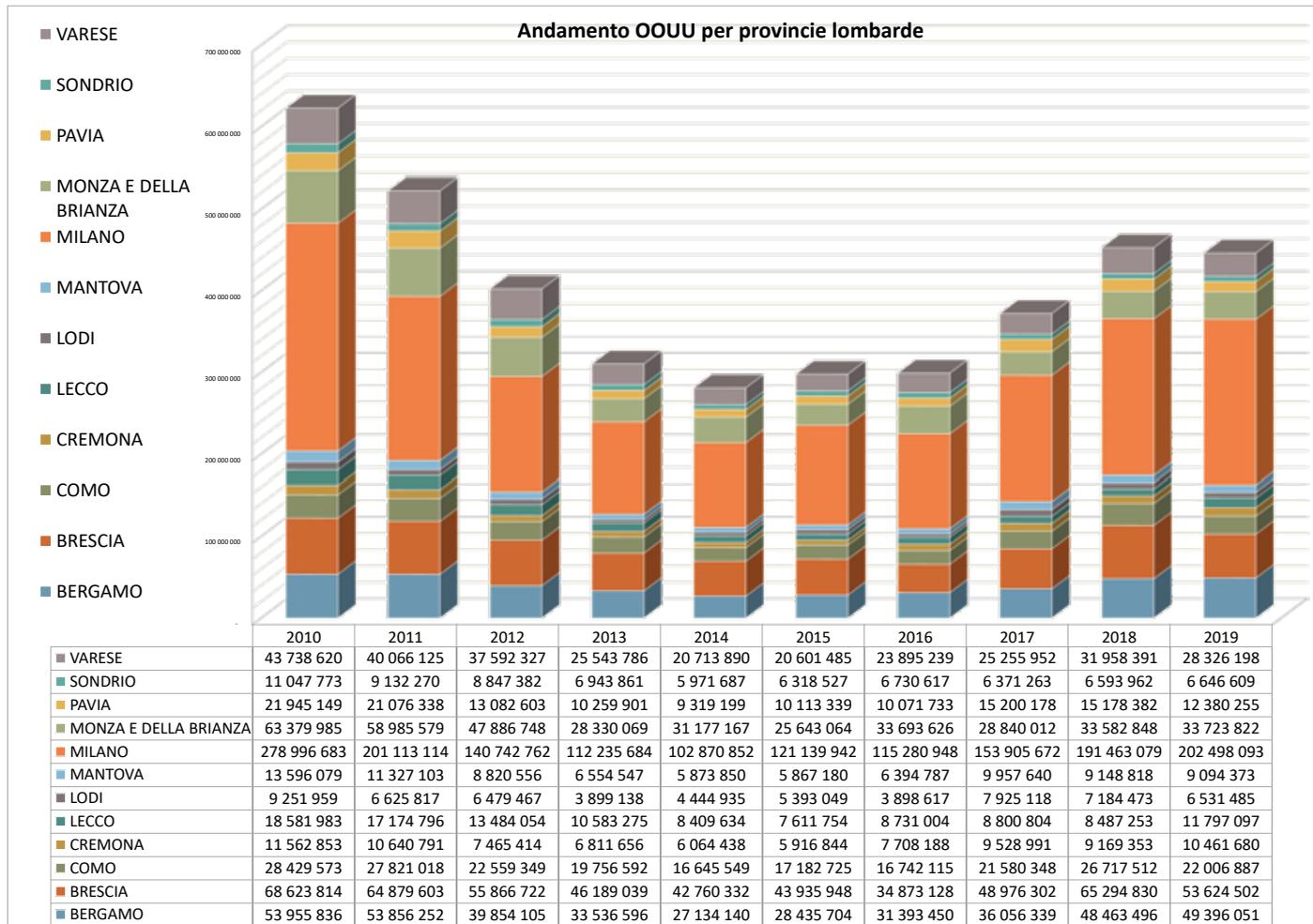


GRAFICO 1:
andamento OOUU prov. lombarde

ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

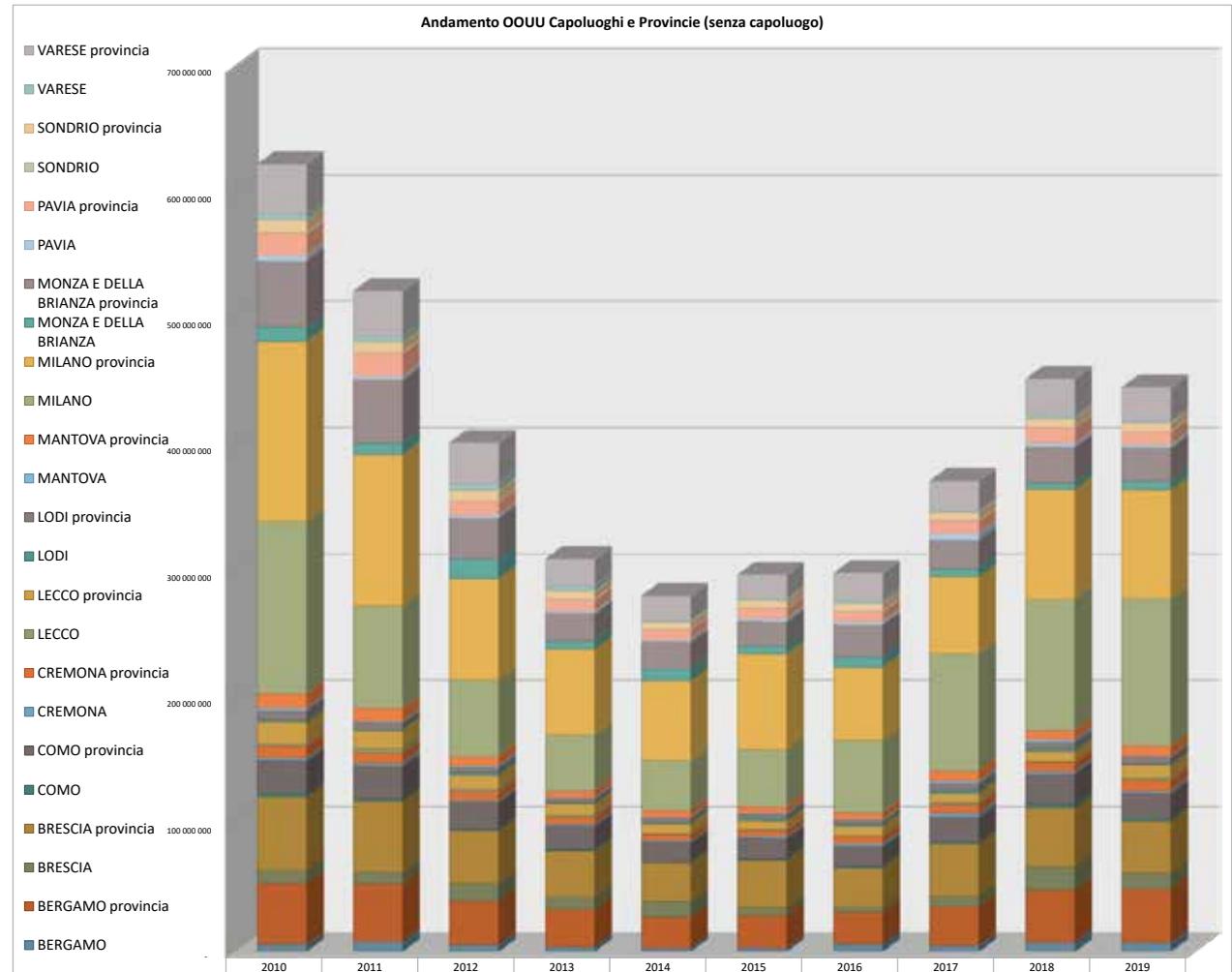


GRAFICO 2:
andamento OOUU capoluoghi e province
(senza capoluogo)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
■ VARESE provincia	39 353 877	35 698 038	32 328 333	21 121 148	19 552 220	18 915 209	21 183 831	24 290 333	29 756 219	26 696 494
■ VARESE	4 384 743	4 368 087	5 263 994	4 422 638	1 161 671	1 686 276	2 711 408	965 620	2 202 172	1 629 704
■ SONDRIO provincia	10 486 020	8 465 829	8 293 559	6 248 102	5 706 514	6 034 786	6 454 438	5 926 291	6 321 588	6 302 646
■ SONDRIO	561 753	666 441	553 823	695 759	265 173	283 741	276 179	444 972	272 373	343 962
■ PAVIA provincia	17 321 602	18 230 546	11 124 605	9 068 470	8 249 407	7 924 771	7 748 780	9 902 158	12 448 497	10 231 041
■ PAVIA	4 623 547	2 845 791	1 957 998	1 191 432	1 069 791	2 188 568	2 322 953	5 298 019	2 729 885	2 149 214
■ MONZA E DELLA BRIANZA provincia	52 399 926	50 360 864	32 365 815	21 860 753	22 025 399	19 388 759	25 552 275	22 665 411	28 454 243	26 758 687
■ MONZA E DELLA BRIANZA	10 980 058	8 624 715	15 520 934	6 469 316	9 151 767	6 254 305	8 141 352	6 174 601	5 128 604	6 965 135
■ MILANO provincia	142 695 708	119 621 589	80 305 105	68 074 370	63 207 807	75 943 917	58 202 723	61 075 149	86 809 893	85 632 042
■ MILANO	136 300 975	81 491 526	60 437 657	44 161 314	39 663 044	45 196 025	57 078 225	92 830 523	104 653 186	116 866 050
■ MANTOVA provincia	11 514 195	10 037 773	7 507 592	5 722 912	5 033 269	5 031 442	5 757 151	7 861 805	7 036 351	8 233 228
■ MANTOVA	2 081 884	1 289 330	1 312 964	831 634	840 581	835 738	637 636	2 095 836	2 112 467	861 144
■ LODI provincia	7 079 397	5 605 757	3 849 372	3 020 361	3 397 355	3 069 850	2 343 834	4 804 079	4 790 313	5 218 052
■ LODI	2 172 561	1 020 061	2 630 095	878 777	1 047 581	2 323 200	1 554 784	3 121 039	2 394 159	1 313 434
■ LECCO provincia	17 140 571	13 921 837	10 946 648	9 054 713	7 754 015	6 717 645	8 096 663	7 410 254	7 802 789	10 464 719
■ LECCO	1 441 413	3 252 958	2 537 406	1 528 562	655 619	894 110	634 340	1 390 550	684 464	1 332 379
■ CREMONA provincia	9 637 663	8 253 854	6 176 005	5 742 252	4 997 927	4 405 116	5 561 411	6 791 129	7 171 277	8 183 469
■ CREMONA	1 925 190	2 386 937	1 289 409	1 069 404	1 066 511	1 511 728	2 146 778	2 737 862	1 998 076	2 278 212
■ COMO provincia	25 716 085	25 610 967	21 507 213	18 592 130	16 002 842	16 157 198	15 325 201	19 927 122	23 911 048	19 985 894
■ COMO	2 713 488	2 210 051	1 052 136	1 164 462	642 706	1 025 527	1 416 915	1 653 226	2 806 465	2 020 993
■ BRESCIA provincia	58 507 738	56 363 040	41 872 338	36 670 004	30 396 067	37 829 784	31 038 864	41 108 997	46 959 556	41 048 077
■ BRESCIA	10 116 076	8 516 563	13 994 384	9 519 035	12 364 265	6 106 164	3 834 265	7 867 305	18 335 275	12 576 425
■ BERGAMO provincia	48 498 482	46 176 659	34 864 644	29 950 227	24 509 627	25 697 175	25 818 387	31 574 678	41 736 002	42 653 392
■ BERGAMO	5 457 354	7 679 593	4 989 461	3 586 370	2 624 513	2 738 529	5 575 062	4 481 661	6 727 494	6 742 659

GRAFICO 2: PT 2)
andamento OOUU capoluoghi e provincie
(senza capoluogo)

ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

A fronte di queste considerazioni, Anci Lombardia ha dato avvio ad un più ampio progetto volto a costruire, per gradi e implementazioni progressive, un primo modello di monitoraggio che possa tracciare la dinamica del fenomeno economico oggetto di studio al fine di ottenere uno strumento di pianificazione di lungo periodo.

È stato individuato un campione di ricerca, costituito dai capoluoghi di provincia lombardi, che per eterogeneità, estensione e caratteristiche socioeconomiche possono fornire delle indicazioni significative a elaborare una prima analisi di maggior dettaglio, confrontabile con le tabelle di cui al punto precedente.

Sul campione selezionato, grazie al coinvolgimento degli uffici comunali, sono stati raccolti i dati relativi all'ultimo triennio, suddivisi in tre macro-categorie, di seguito elencate:

1) declinazione degli oneri di urbanizzazione (dati ultimo triennio):

- * oneri di urbanizzazione primaria
- * oneri di urbanizzazione secondaria
- * proventi da costo di costruzione
- * proventi da monetizzazioni aree a standard
- * proventi da alienazioni

2) incidenza della spesa corrente sulla voce oneri di urbanizzazione (dati ultimo triennio):

- * totale spese correnti
- * totale spese in conto capitale
- * totale spese in parte corrente, finanziate da entrate in conto capitale

3) composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche (dati ultimo triennio):

- * finanziato con oneri di urbanizzazione
- * finanziato con avanzo di amministrazione
- * finanziato con contributo regionale/nazionale

ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO

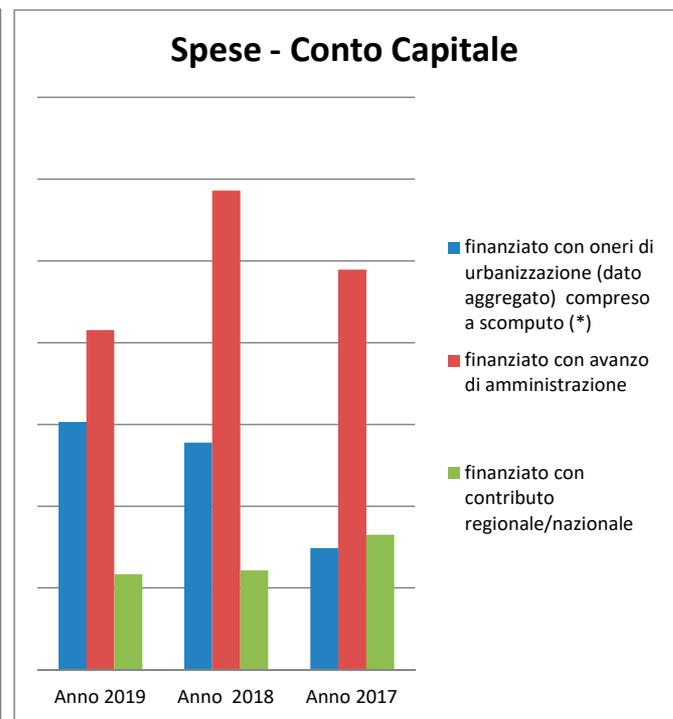
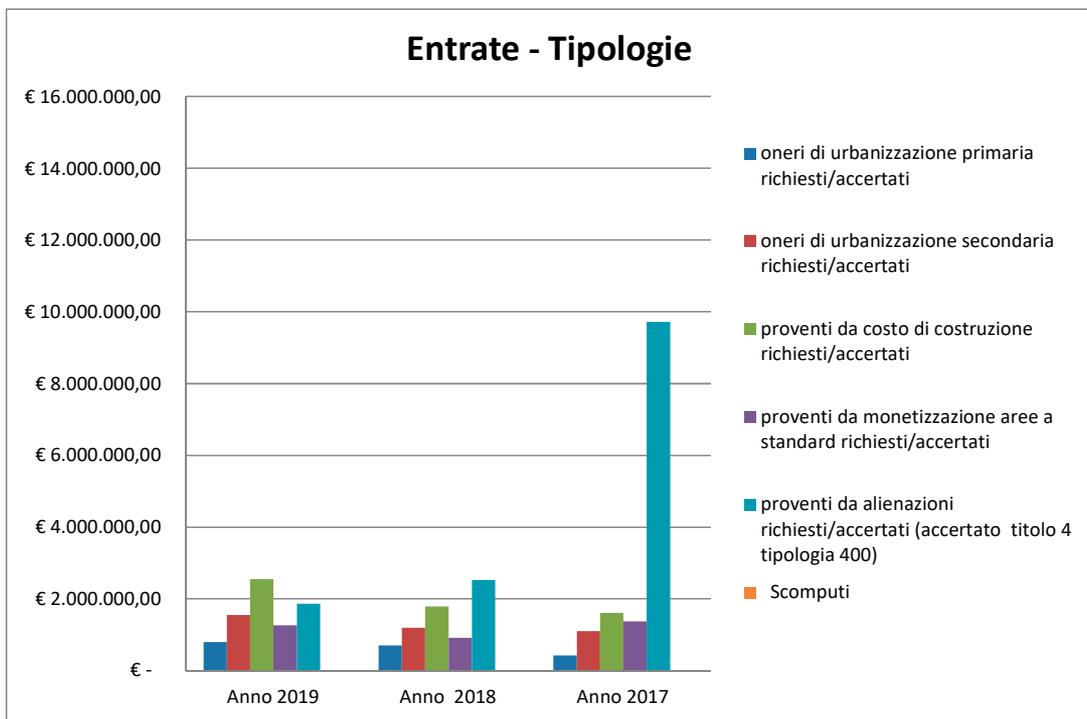
Di seguito si dettaglia una prima elaborazione grafica sulla base dei dati forniti dai Comuni Capoluogo dell'andamento dei dati economici raccolti nell'ultimo triennio.

L'elenco dei Comuni Capoluogo coinvolti:

- 1) Bergamo
- 2) Brescia
- 3) Cremona
- 4) Lecco
- 5) Lodi
- 6) Mantova
- 7) Milano
- 8) Monza
- 9) Pavia
- 10) Sondrio
- 11) Varese

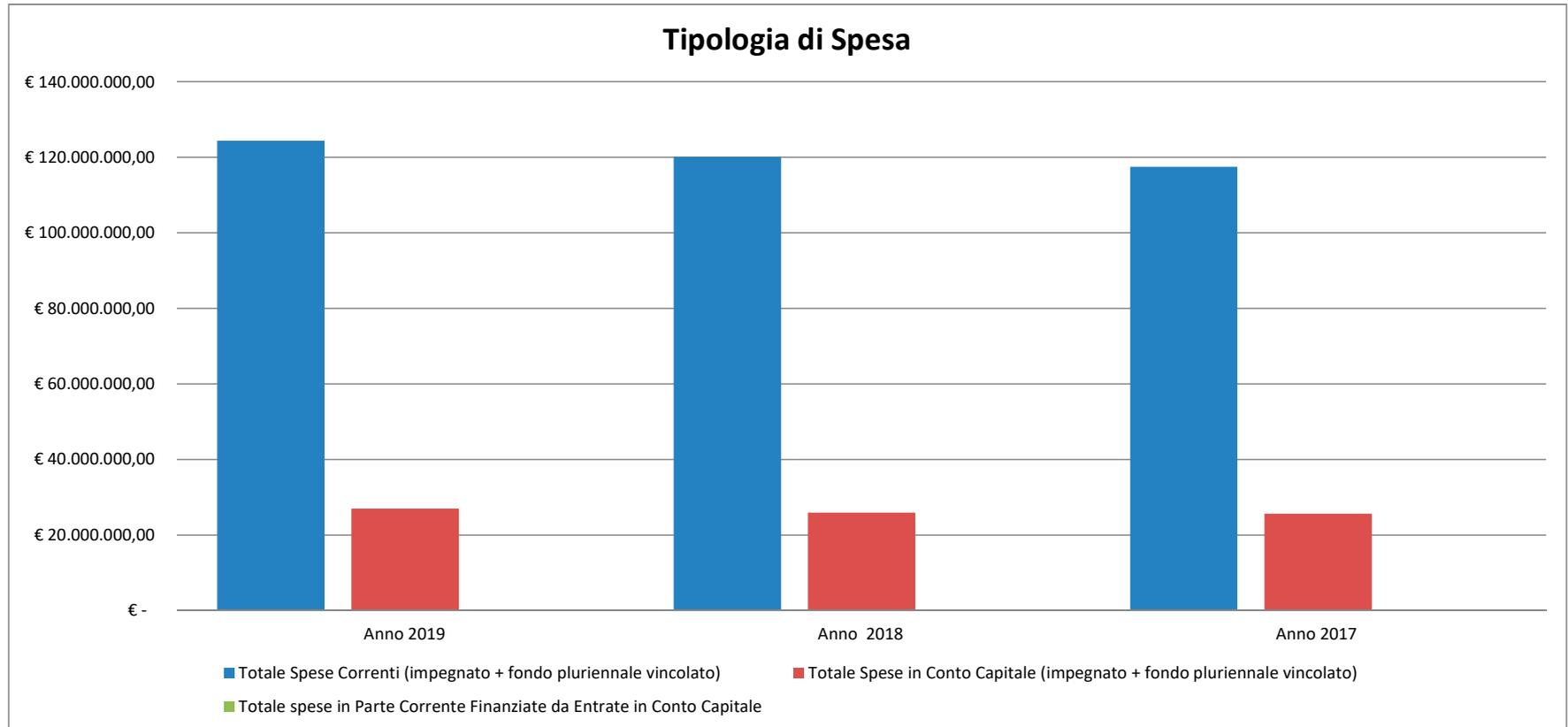
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04
 RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: **BERGAMO**

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 790.998,37	€ 701.844,79	€ 425.327,56
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 1.553.912,02	€ 1.196.294,75	€ 1.096.695,00
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 2.550.898,89	€ 1.786.965,63	€ 1.616.601,70
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati	€ 1.263.503,69	€ 912.091,91	€ 1.369.434,97
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	€ 1.865.139,02	€ 2.525.999,29	€ 9.714.679,48
<i>Scomputi</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 124.355.188,24	€ 120.079.504,56	€ 117.455.242,61
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 26.983.232,44	€ 25.977.906,44	€ 25.663.836,22
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	non disponibili	non disponibili	non disponibili
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 6.061.931,48	€ 5.551.197,37	€ 2.973.690,67
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 8.310.529,49	€ 11.719.535,31	€ 9.781.685,00
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 2.339.600,67	€ 2.432.228,23	€ 3.304.725,14



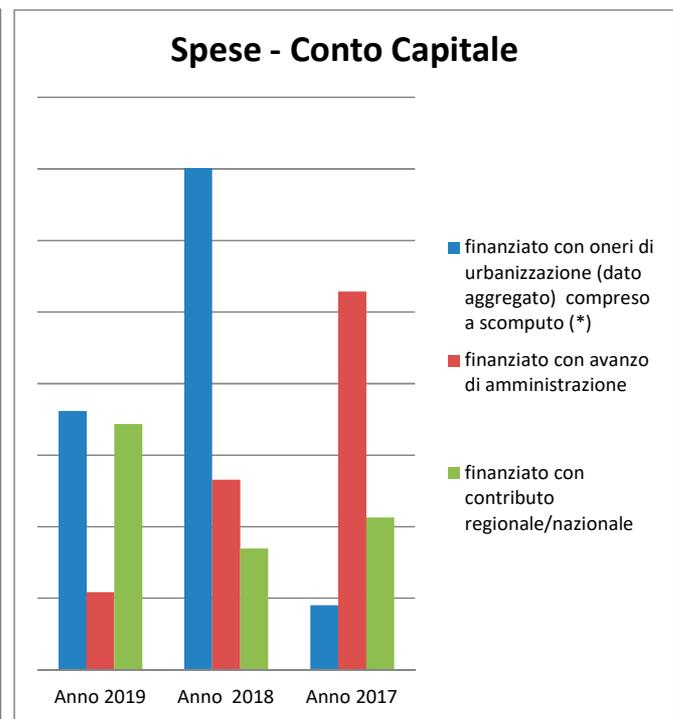
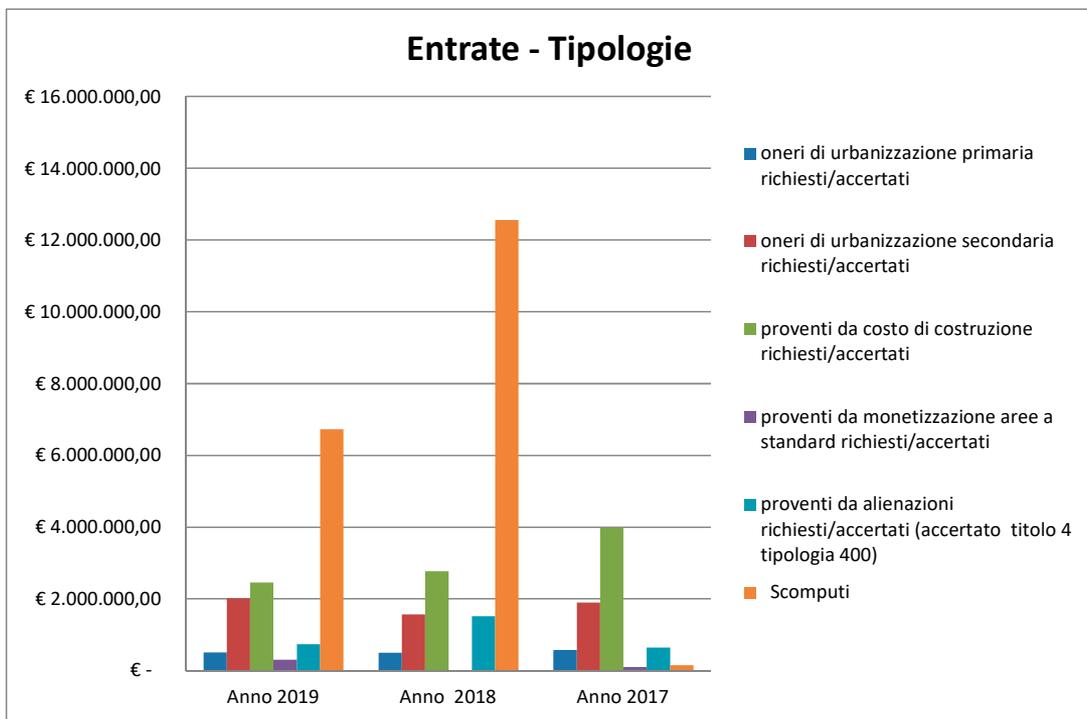
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: BERGAMO



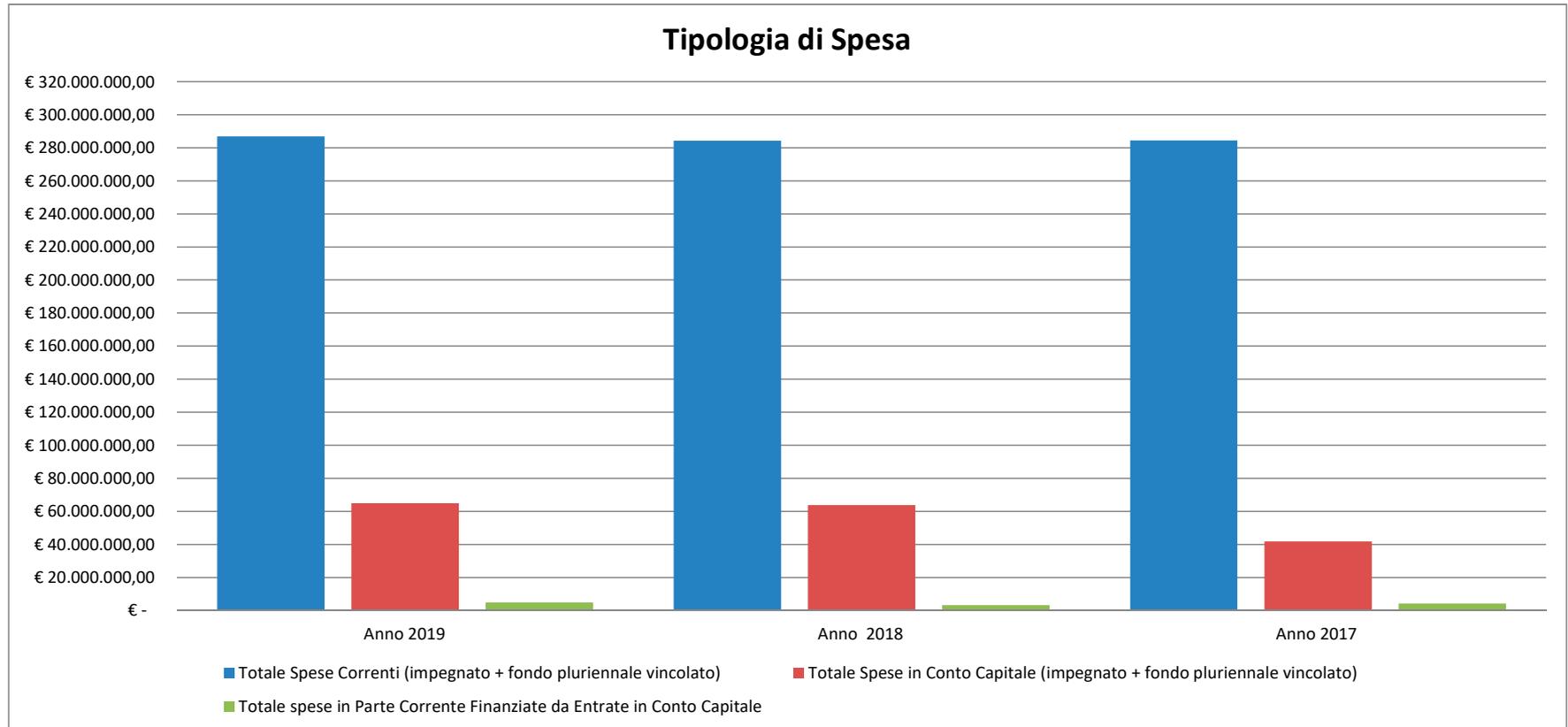
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04
 RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: BRESCIA

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 507.367,38	€ 503.172,45	€ 579.556,63
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 2.020.153,42	€ 1.563.370,21	€ 1.900.847,97
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 2.462.844,49	€ 2.768.975,24	€ 3.980.674,69
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati	€ 308.426,00	€ 14.594,00	€ 107.760,00
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	€ 742.219,64	€ 1.517.054,26	€ 647.320,47
<i>Scomputi</i>	€ 6.726.220,61	€ 12.557.693,09	€ 155.183,05
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 286.900.567,71	€ 284.216.033,55	€ 284.558.479,83
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 64.954.581,51	€ 63.829.511,93	€ 41.805.561,69
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	€ 5.000.000,00	€ 3.306.000,00	€ 4.350.731,00
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 7.226.220,61	€ 14.022.693,09	€ 1.804.452,05
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 2.170.568,41	€ 5.313.043,54	€ 10.569.405,57
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 6.867.051,17	€ 3.392.819,37	€ 4.255.207,00



ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: BRESCIA

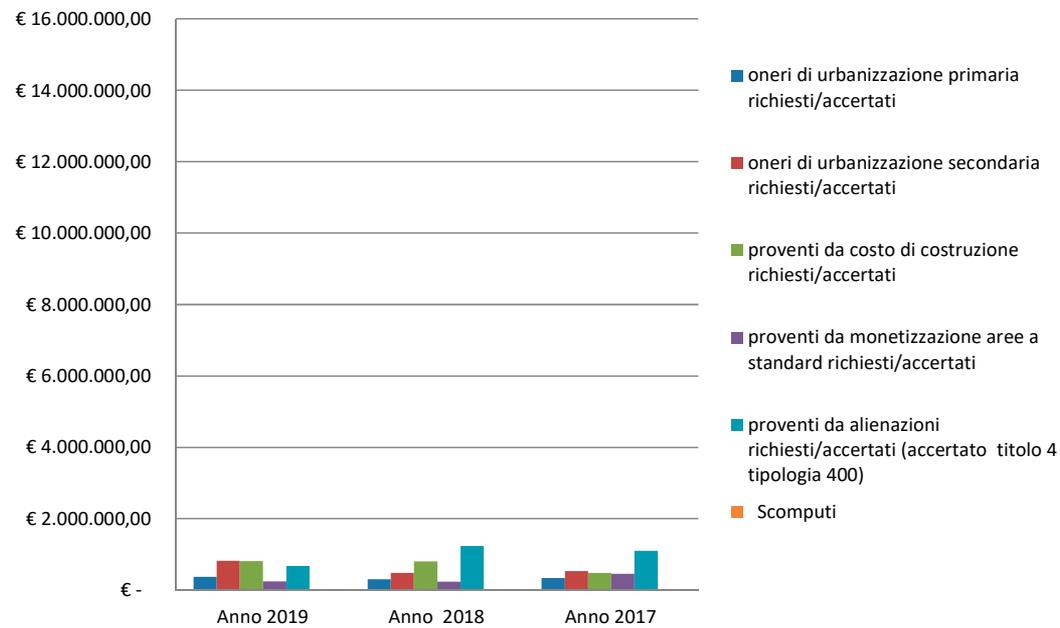


ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

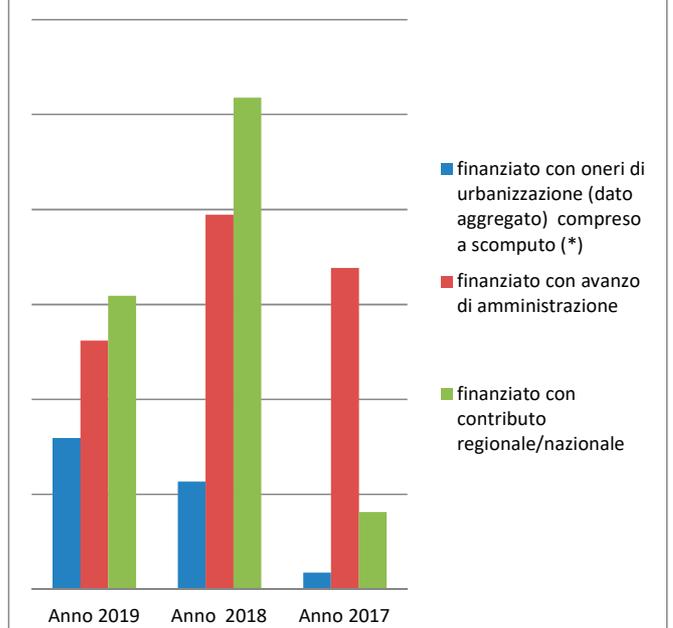
RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: CREMONA

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 377.508,86	€ 305.678,88	€ 345.017,26
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 825.241,92	€ 479.784,72	€ 538.027,08
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 812.200,97	€ 806.073,21	€ 482.297,26
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati	€ 248.821,53	€ 241.092,14	€ 461.353,53
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	€ 679.480,00	€ 1.239.082,00	€ 1.097.593,10
<i>Scomputi</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 73.244.139,38	€ 76.017.173,22	€ 72.328.462,55
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 7.907.774,36	€ 9.197.692,45	€ 7.692.092,23
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	€ 626.124,99	€ 1.008.617,66	€ 1.326.368,63
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 792.994,65	€ 568.015,52	€ 87.383,24
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 1.310.201,19	€ 1.972.638,86	€ 1.692.314,05
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 1.545.340,12	€ 2.588.978,36	€ 407.113,15

Entrate - Tipologie

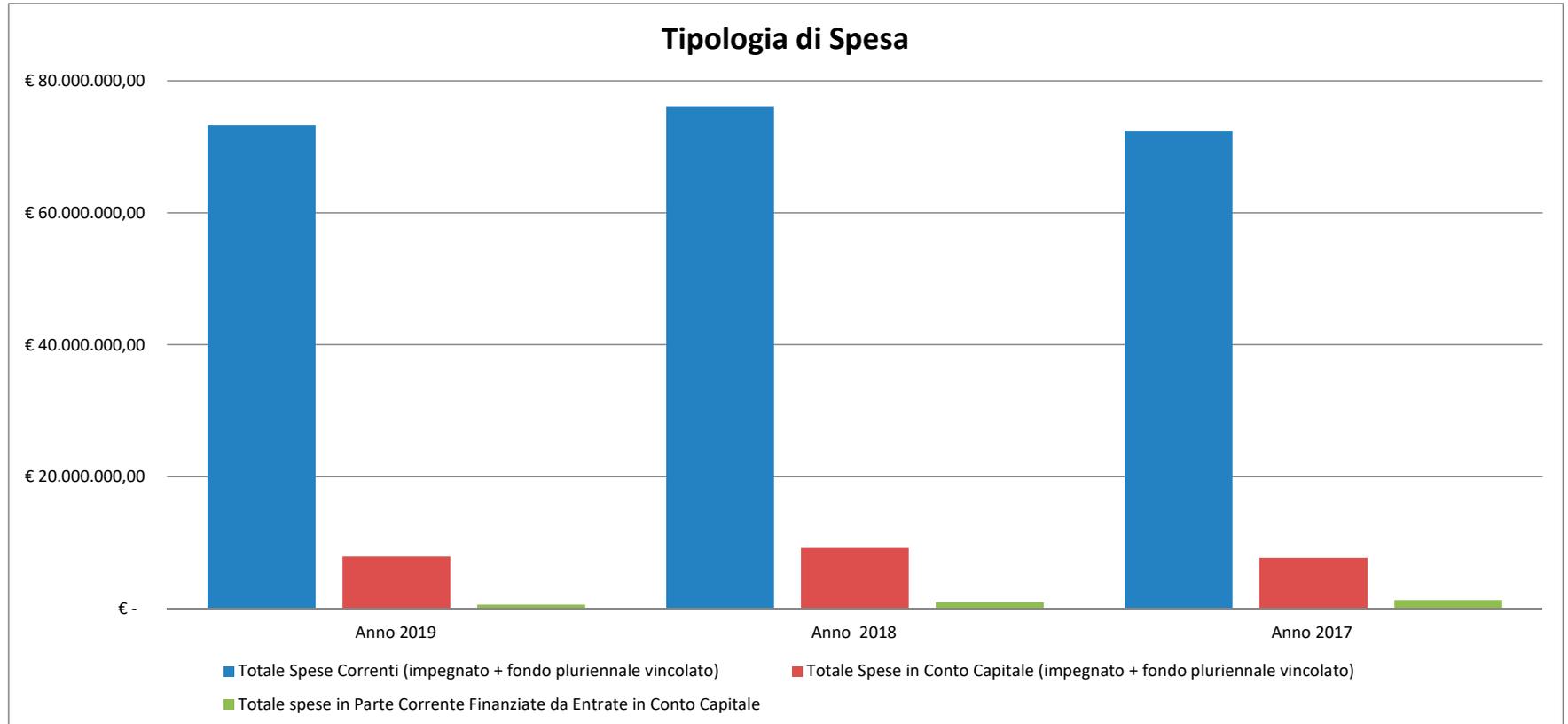


Spese - Conto Capitale



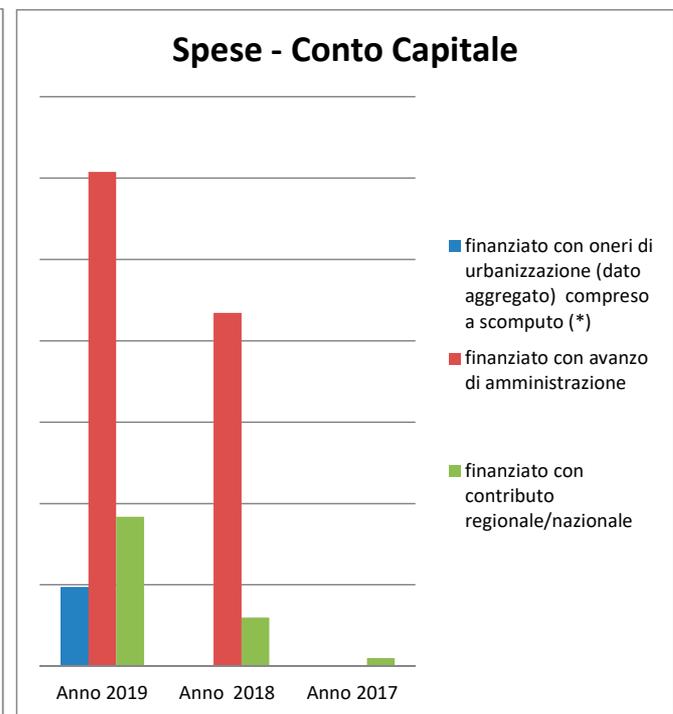
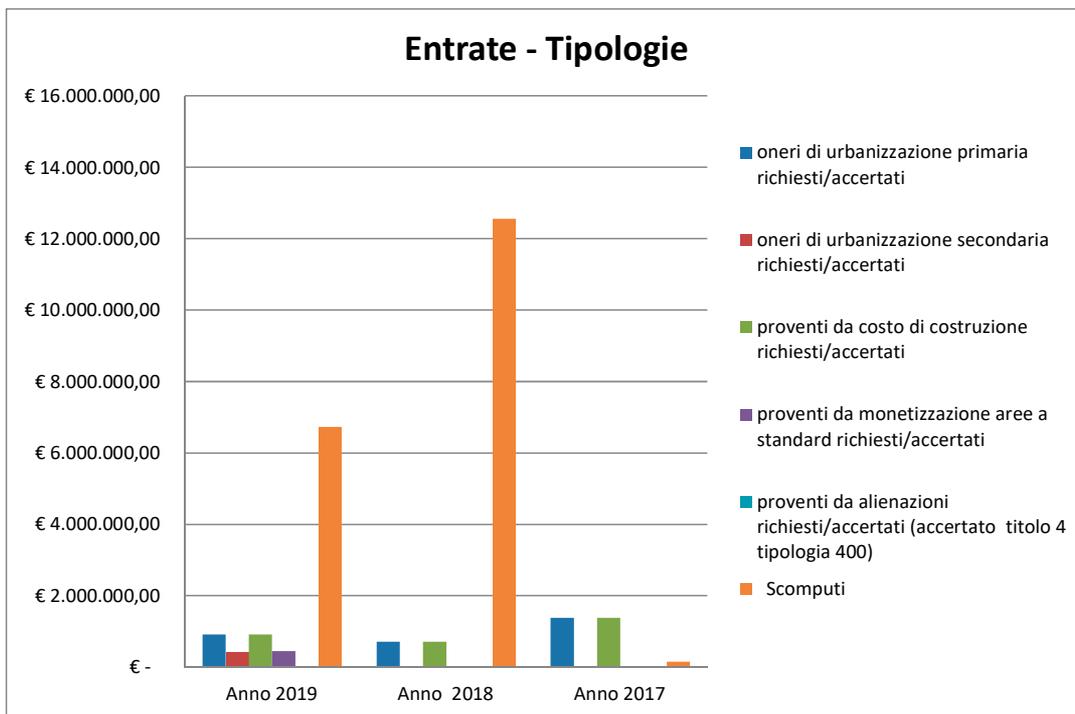
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: CREMONA



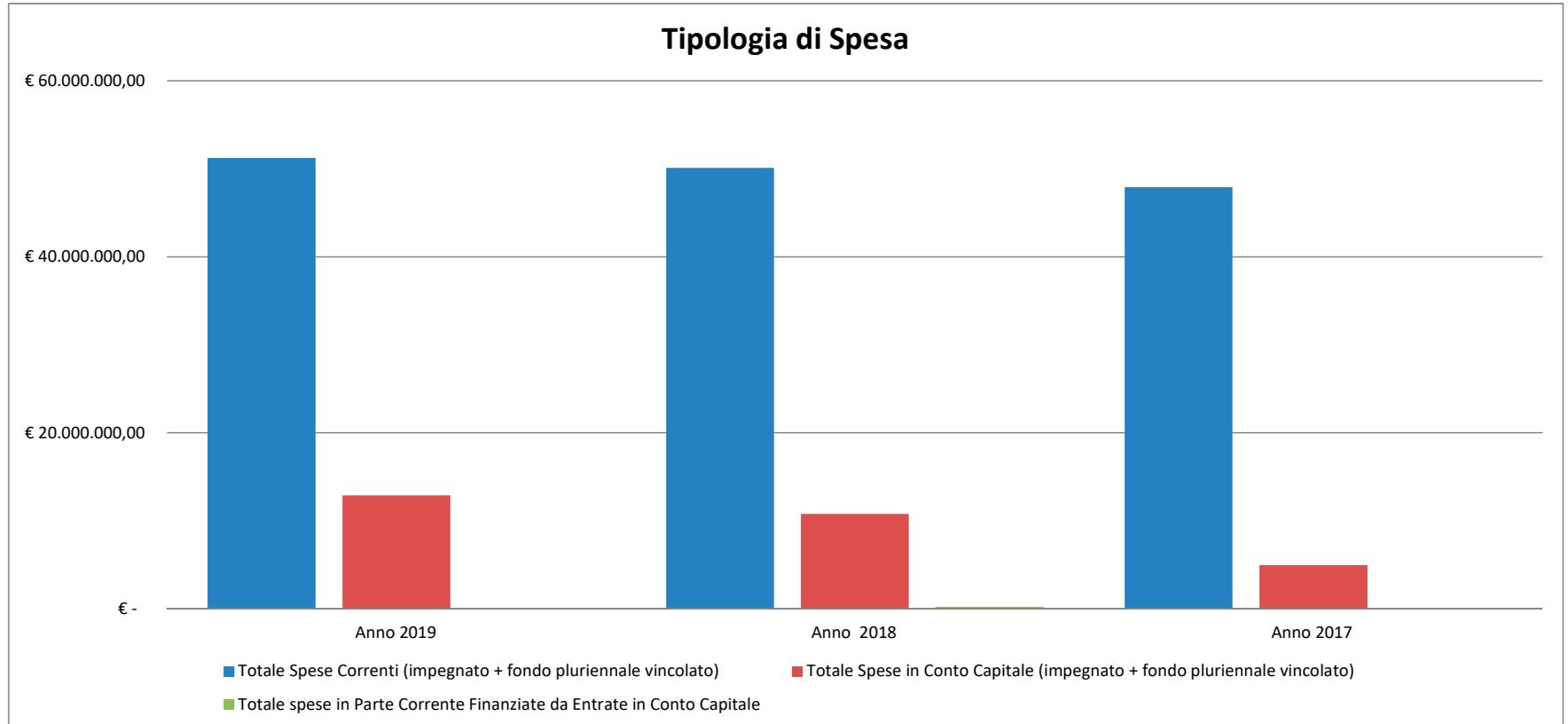
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04
 RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: LECCO

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 911.574,28	€ 709.065,91	€ 1.388.012,73
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 426.620,27	non disponibili	non disponibili
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 911.574,28	€ 709.065,91	€ 1.388.012,73
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati	€ 450.581,73	€ 1.621,51	€ 25.297,50
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>
<i>Scomputi</i>	€ 6.726.220,61	€ 12.557.693,09	€ 155.183,05
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 51.247.372,28	€ 50.100.549,45	€ 47.906.120,23
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 12.913.070,58	€ 10.785.893,50	€ 4.967.399,63
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	-	€ 240.064,37	€ 63.876,85
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 1.936.122,18	non disponibili	non disponibili
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 12.148.803,00	€ 8.684.111,22	non disponibili
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 3.672.776,38	€ 1.198.367,71	€ 199.256,90



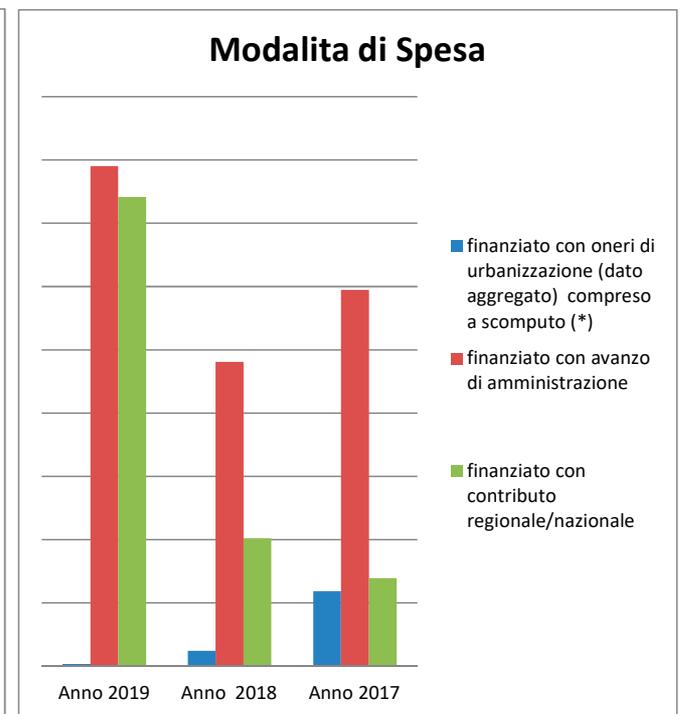
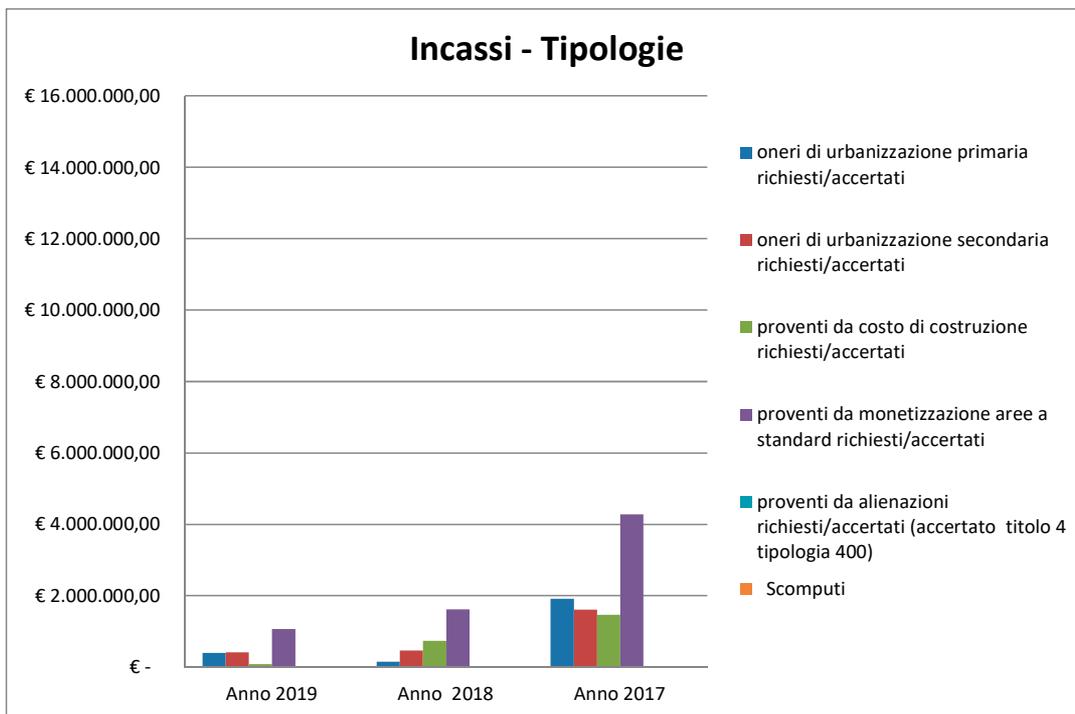
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: LECCO



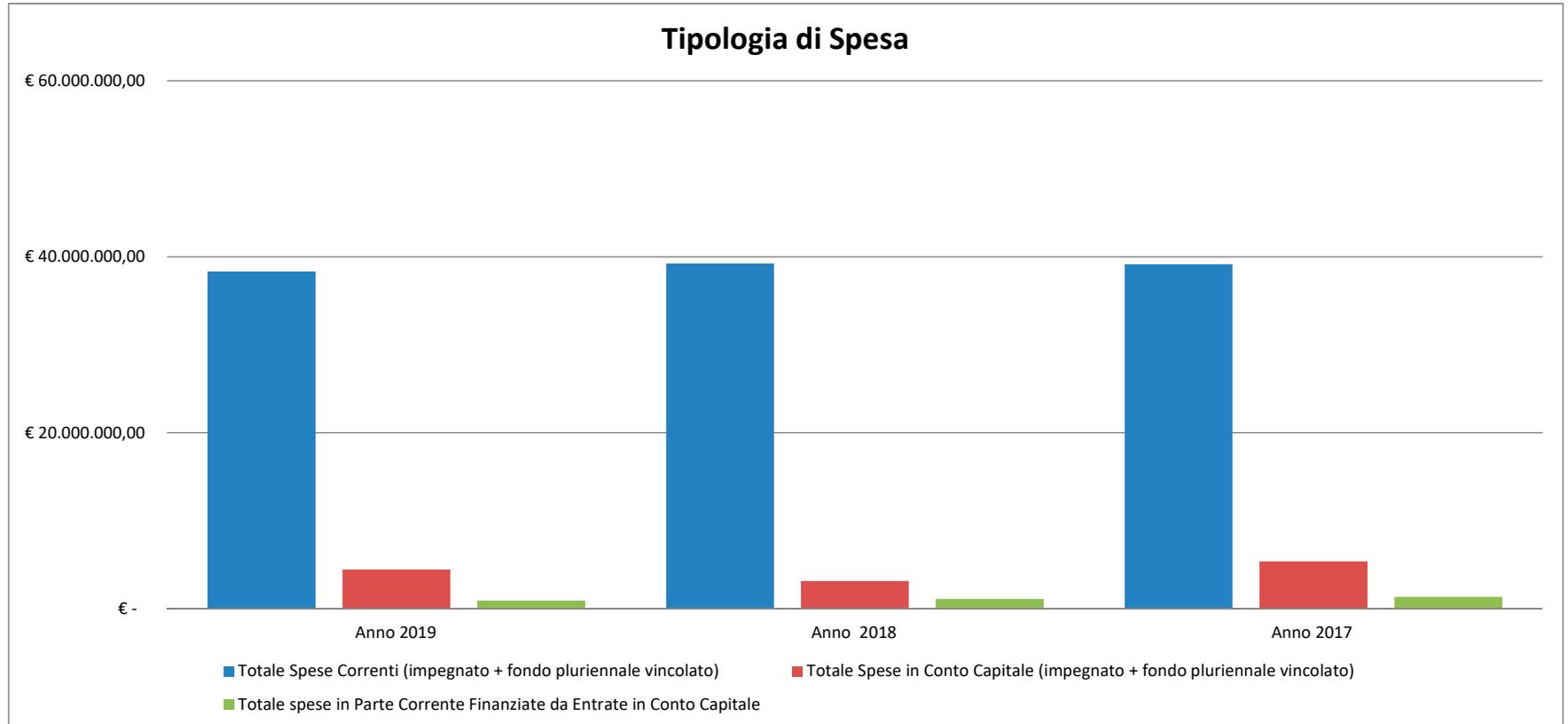
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04
 RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: LODI

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 395.945,23	€ 157.564,35	€ 1.918.163,07
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 410.858,81	€ 465.299,24	€ 1.605.129,25
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 85.121,63	€ 738.990,57	€ 1.466.899,35
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati	€ 1.069.359,98	€ 1.621.714,23	€ 4.279.709,32
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>
<i>Scomputi</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 38.328.687,63	€ 39.229.089,12	€ 39.150.869,26
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 4.467.925,20	€ 3.146.435,64	€ 5.368.645,41
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	€ 917.000,00	€ 1.115.600,00	€ 1.355.000,00
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 16.847,00	€ 122.205,51	€ 593.483,56
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 3.950.953,99	€ 2.403.533,59	€ 2.974.209,89
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 3.707.133,29	€ 1.010.915,46	€ 695.683,37



ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

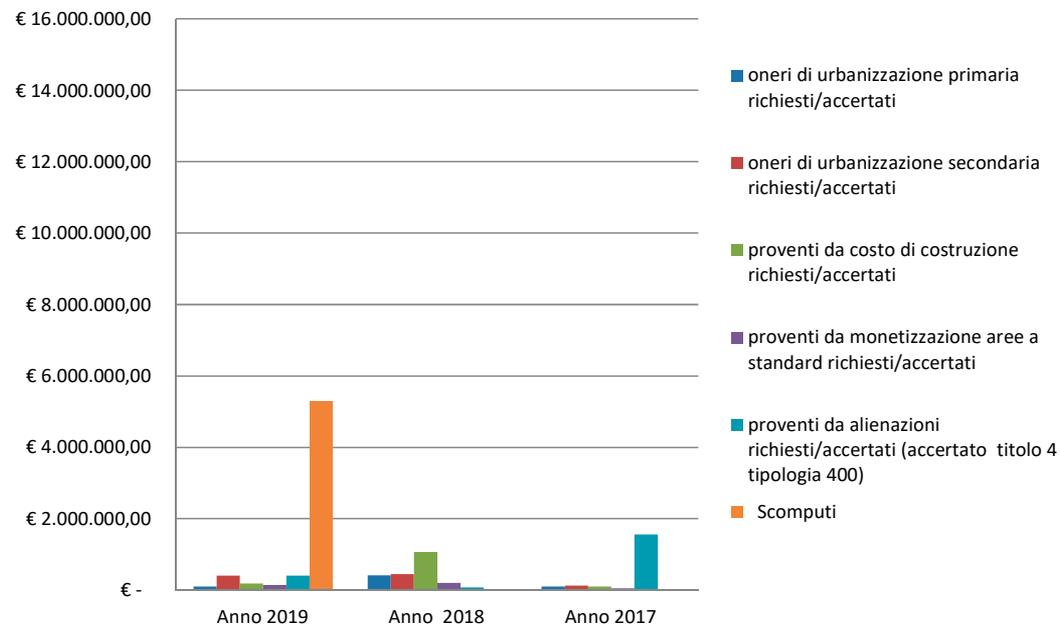
RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: LODI



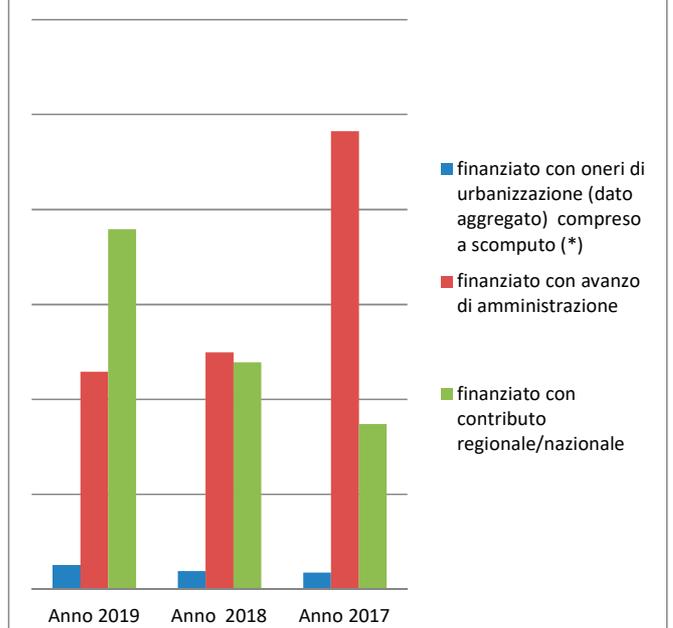
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04
 RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: MANTOVA

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 103.665,04	€ 419.369,95	€ 102.053,75
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 402.554,25	€ 445.762,92	€ 130.885,85
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 192.837,42	€ 1.075.410,16	€ 100.663,29
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati	€ 143.729,33	€ 206.191,92	€ 53.875,41
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	€ 406.654,54	€ 76.903,67	€ 1.560.353,92
<i>Scomputi</i>	€ 5.281.899,92	non indicati	non indicati
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 55.431.973,86	€ 54.616.208,77	€ 51.873.440,65
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 17.043.740,30	€ 11.437.960,55	€ 27.103.883,04
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	non disponibile	non disponibile	non disponibile
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 510.011,74	€ 386.456,27	€ 349.747,52
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 4.581.120,24	€ 4.990.423,63	€ 9.651.976,86
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 7.585.896,75	€ 4.781.036,74	€ 3.480.256,52

Entrate - Tipologie

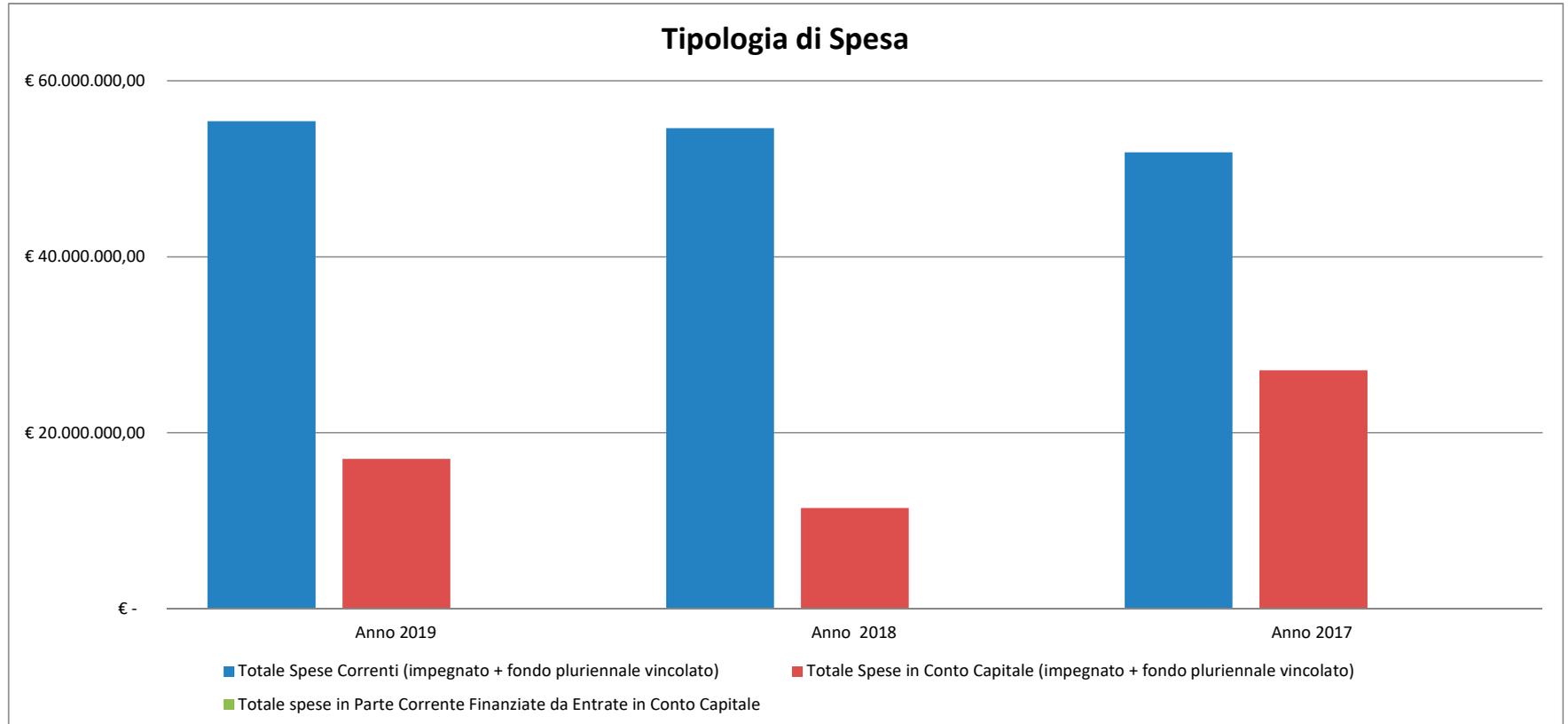


Spese - Conto Capitale



ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

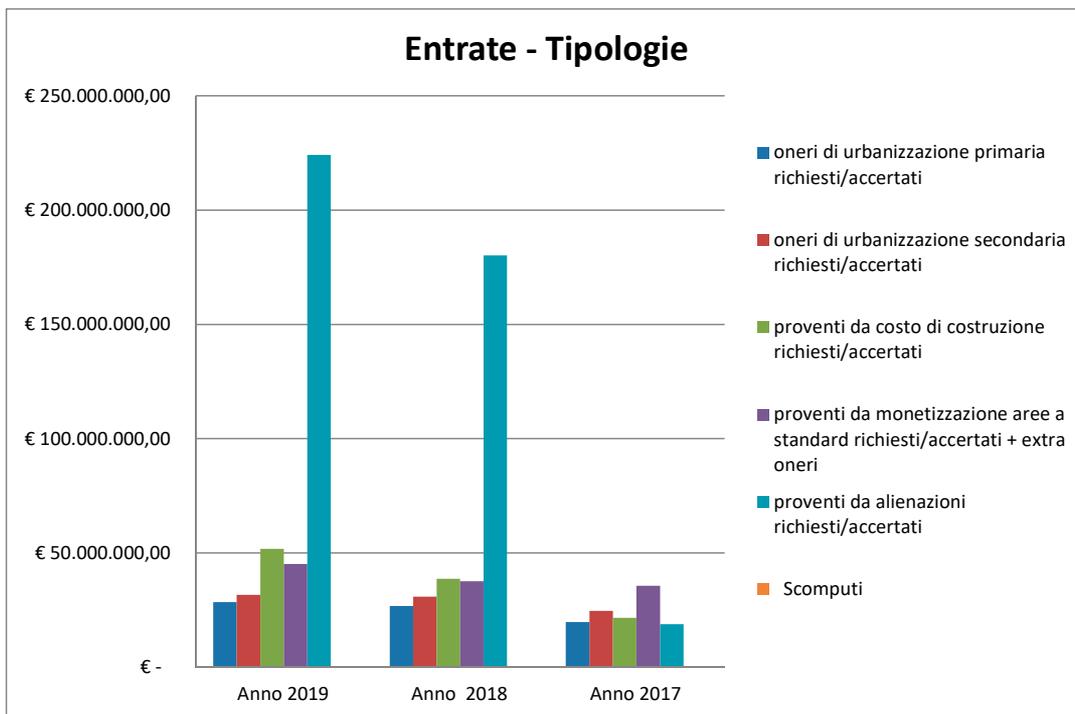
RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: MANTOVA



ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

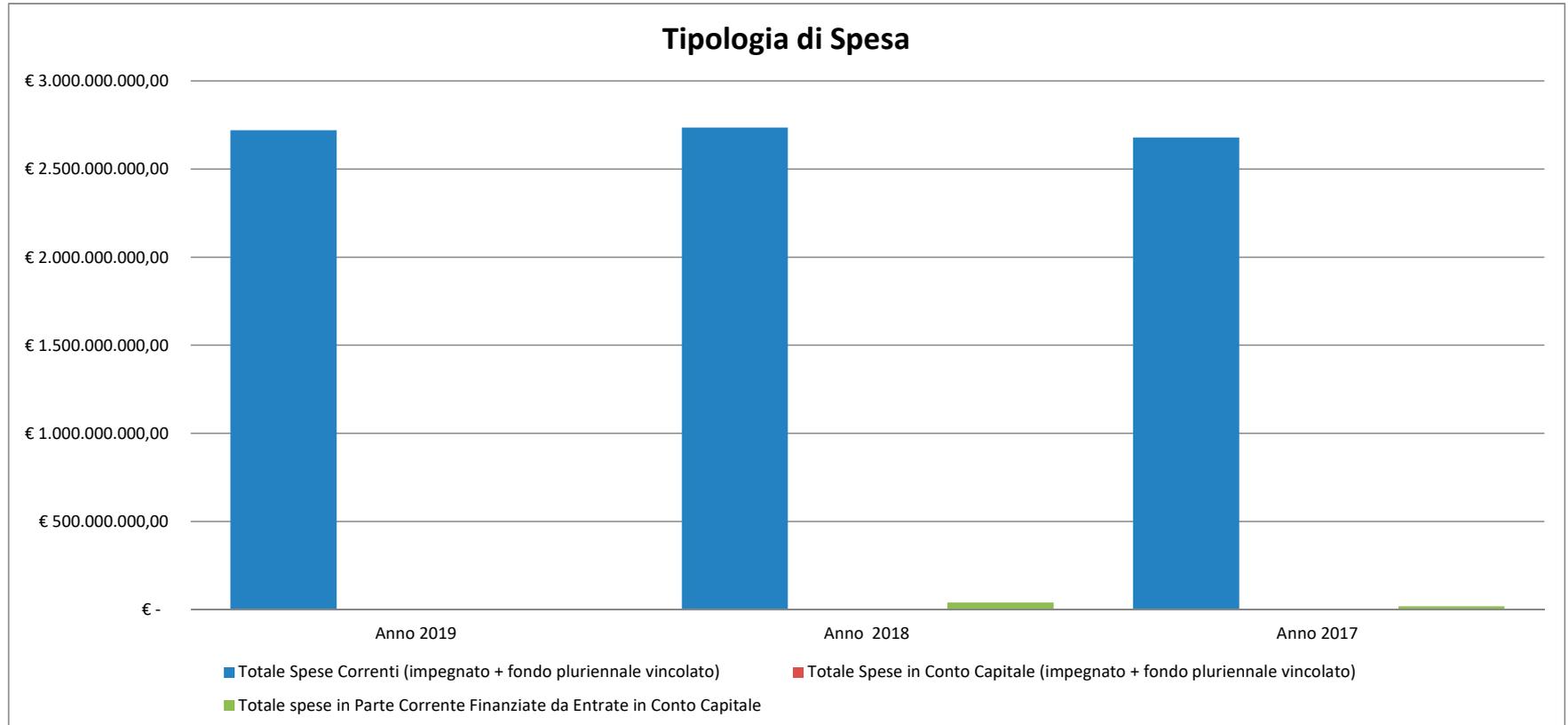
RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: MILANO

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 28.488.298,58	€ 26.760.881,51	€ 19.801.485,69
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 31.578.399,78	€ 30.909.186,37	€ 24.694.023,15
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 51.839.990,89	€ 38.652.746,57	€ 21.494.379,05
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati + extra oneri	€ 45.238.790,28	€ 37.628.768,28	€ 35.664.483,03
proventi da alienazioni richiesti/accertati	€ 224.064.548,72	€ 180.148.522,74	€ 18.861.814,47
<i>Scomputi</i>			
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 2.719.526.281,65	€ 2.734.365.781,36	€ 2.679.255.660,99
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	non indicato	non indicato	non indicato
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	non disponibile	€ 41.113.415,23	€ 20.000.000,00
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	non indicato	non indicato	non indicato
finanziato con avanzo di amministrazione	non indicato	non indicato	non indicato
finanziato con contributo regionale/nazionale	non indicato	non indicato	non indicato



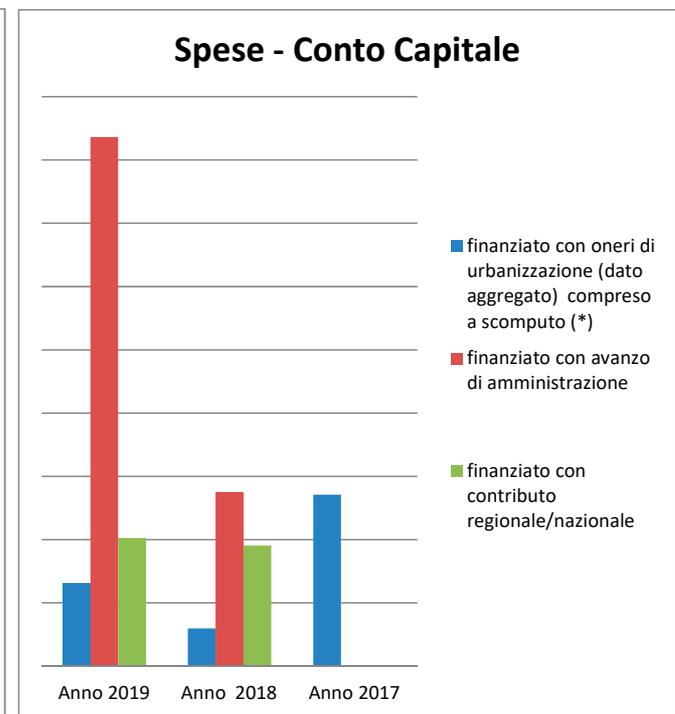
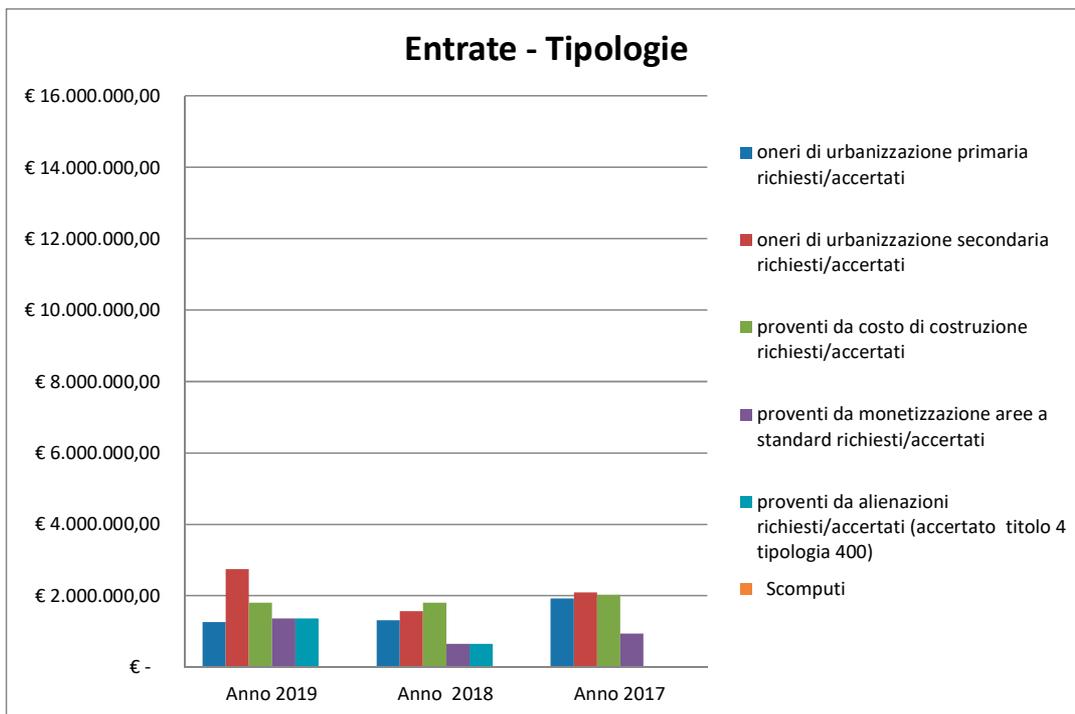
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: MILANO



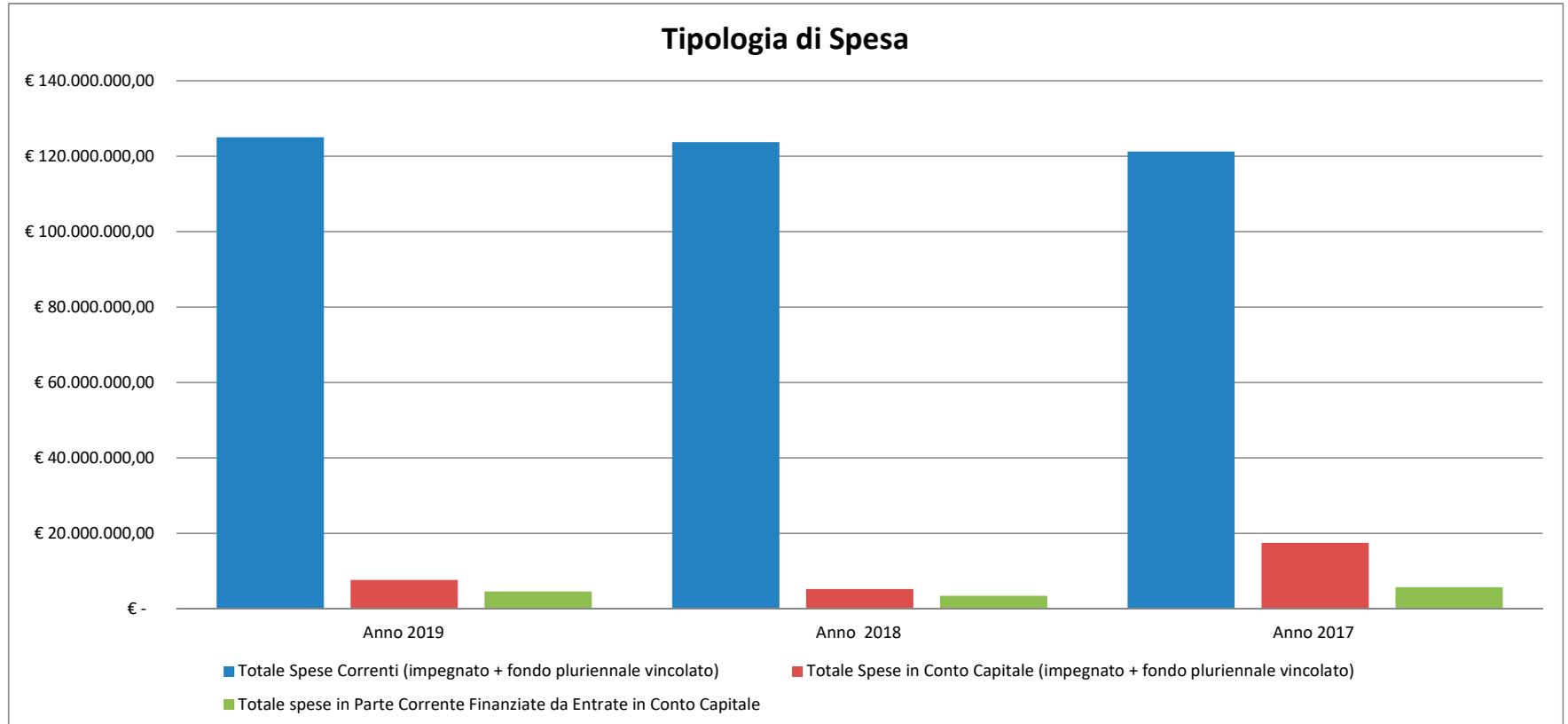
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04
 RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: **MONZA**

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 1.263.550,23	€ 1.316.683,74	€ 1.925.469,02
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 2.749.204,23	€ 1.565.956,50	€ 2.092.134,61
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 1.808.848,43	€ 1.811.968,86	€ 2.024.819,50
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati	€ 1.361.102,88	€ 654.598,87	€ 937.877,21
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	€ 1.361.102,88	€ 654.598,87	€ 1.000,00
<i>Scomputi</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 125.045.060,70	€ 123.718.627,99	€ 121.246.251,67
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 7.630.173,54	€ 5.266.844,62	€ 17.513.725,78
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	€ 4.593.220,65	€ 3.465.000,00	€ 5.700.000,00
	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>	<i>non indicati</i>
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 262.650,11	€ 119.242,37	€ 541.848,70
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 1.672.698,10	€ 550.521,74	non disponibile
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 405.640,62	€ 381.562,51	non disponibile



ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

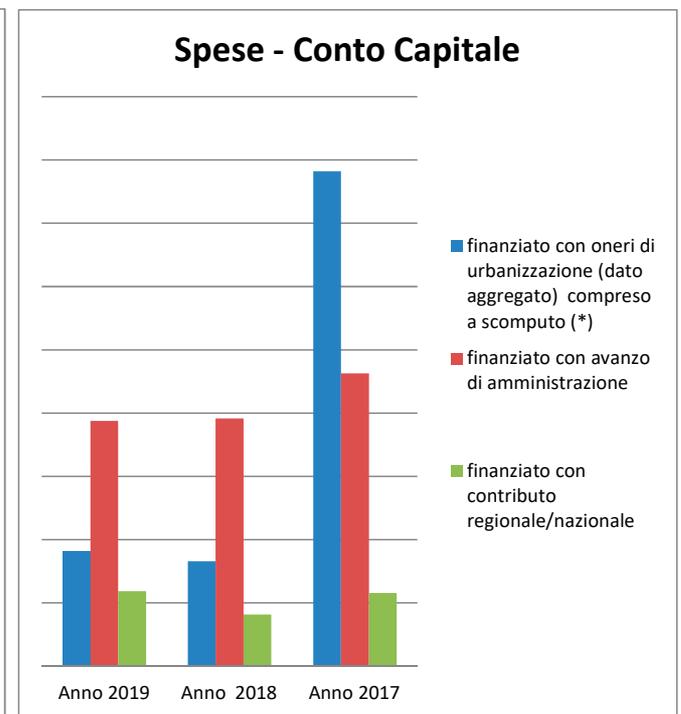
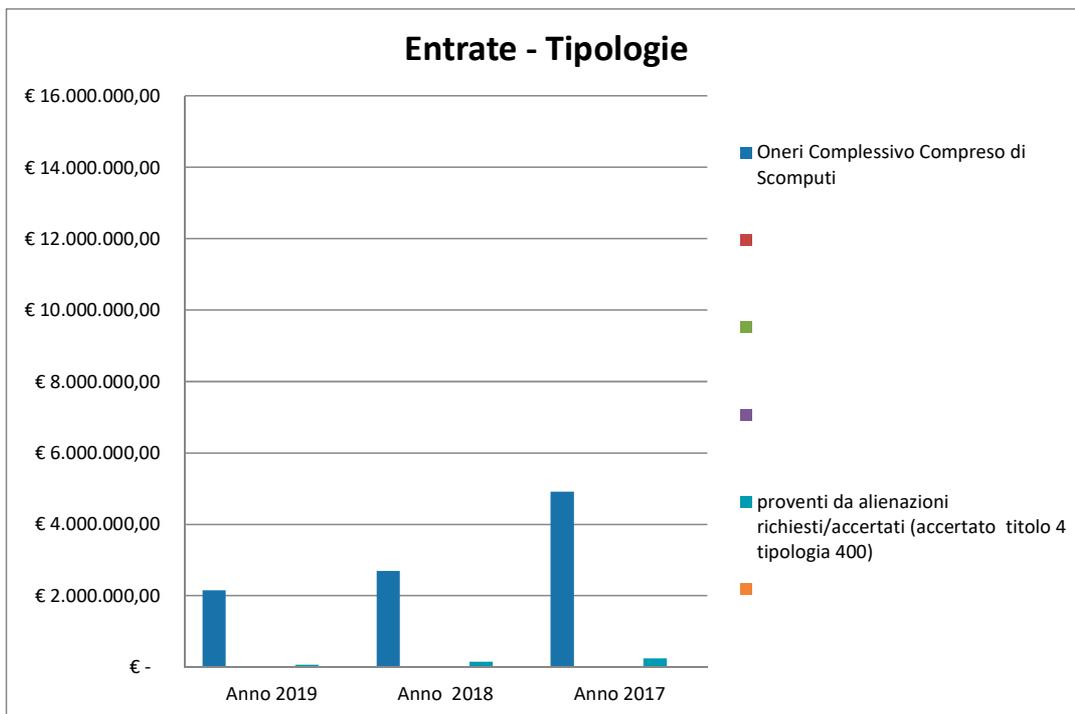
RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: MONZA



ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04
 RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: PAVIA

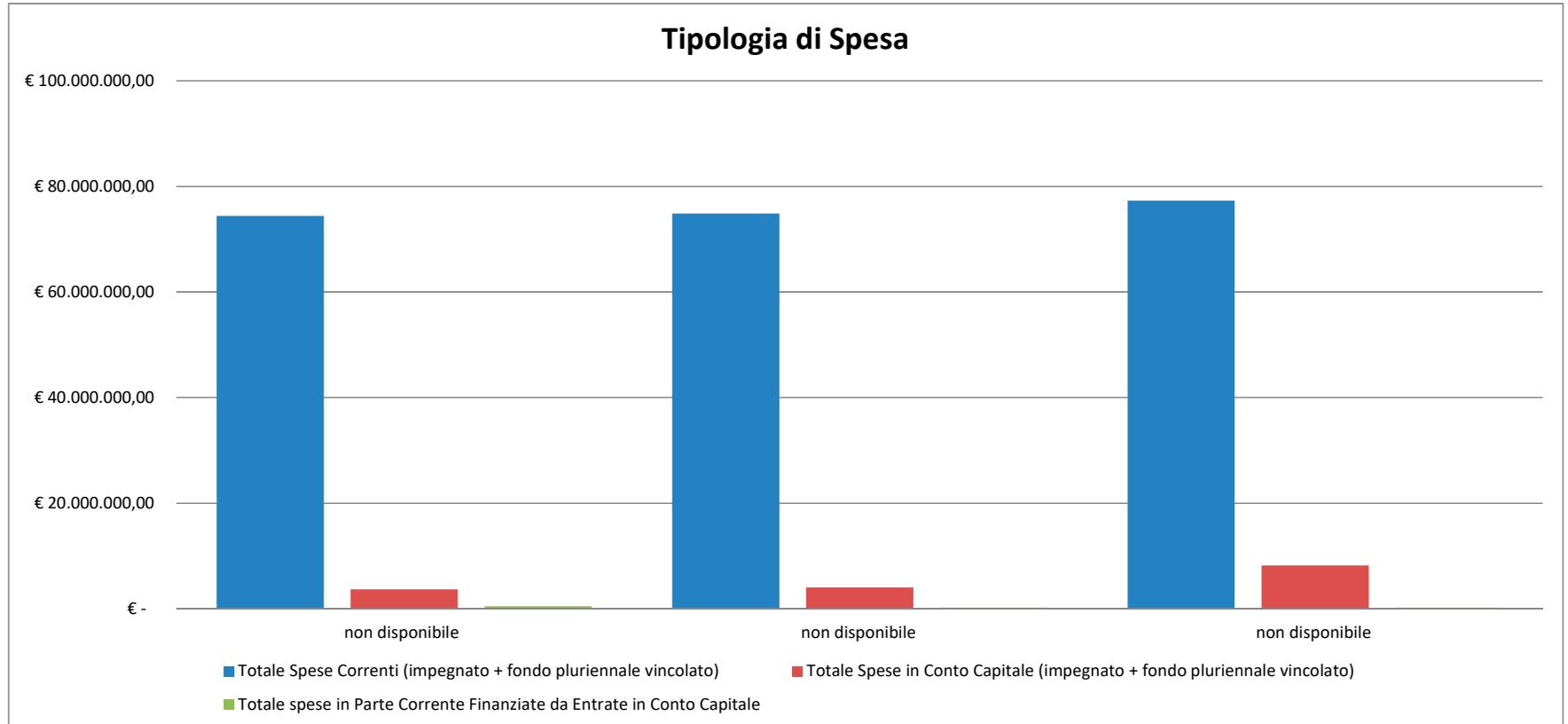
Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Oneri Complessivo Compreso di Scomputi	€ 2.149.214,18	€ 2.699.817,12	€ 4.917.970,69
	non disponibile	non disponibile	non disponibile
	non disponibile	non disponibile	non disponibile
	non disponibile	non disponibile	non disponibile
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	€ 69.227,37	€ 155.303,54	€ 247.312,62
	non disponibile	non disponibile	non disponibile
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	non disponibile	non disponibile	non disponibile
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 74.410.750,58	€ 74.849.883,54	€ 77.272.146,46
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 3.685.434,15	€ 4.032.569,96	€ 8.184.113,86
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	€ 498.859,84	€ 222.498,03	€ 247.851,13

Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 908.534,68	€ 829.712,40	€ 3.911.101,12
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 1.939.748,12	€ 1.956.303,41	€ 2.313.027,27
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 591.976,84	€ 409.076,87	€ 579.804,82



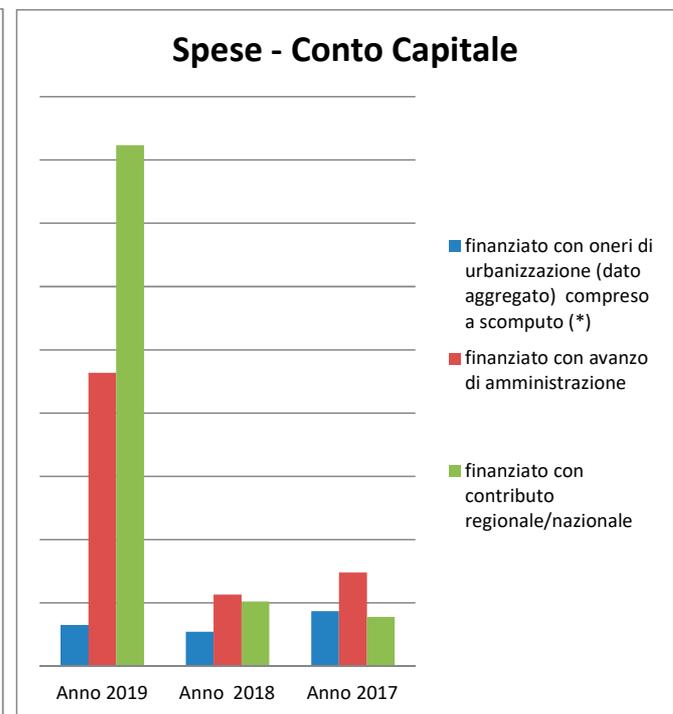
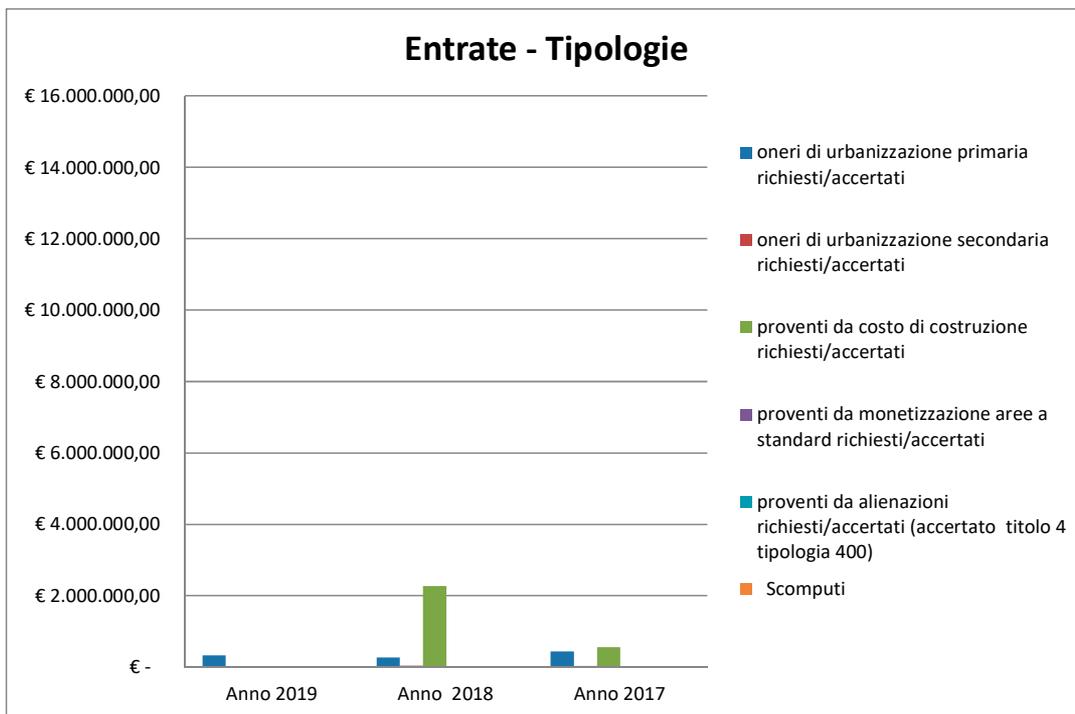
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: PAVIA



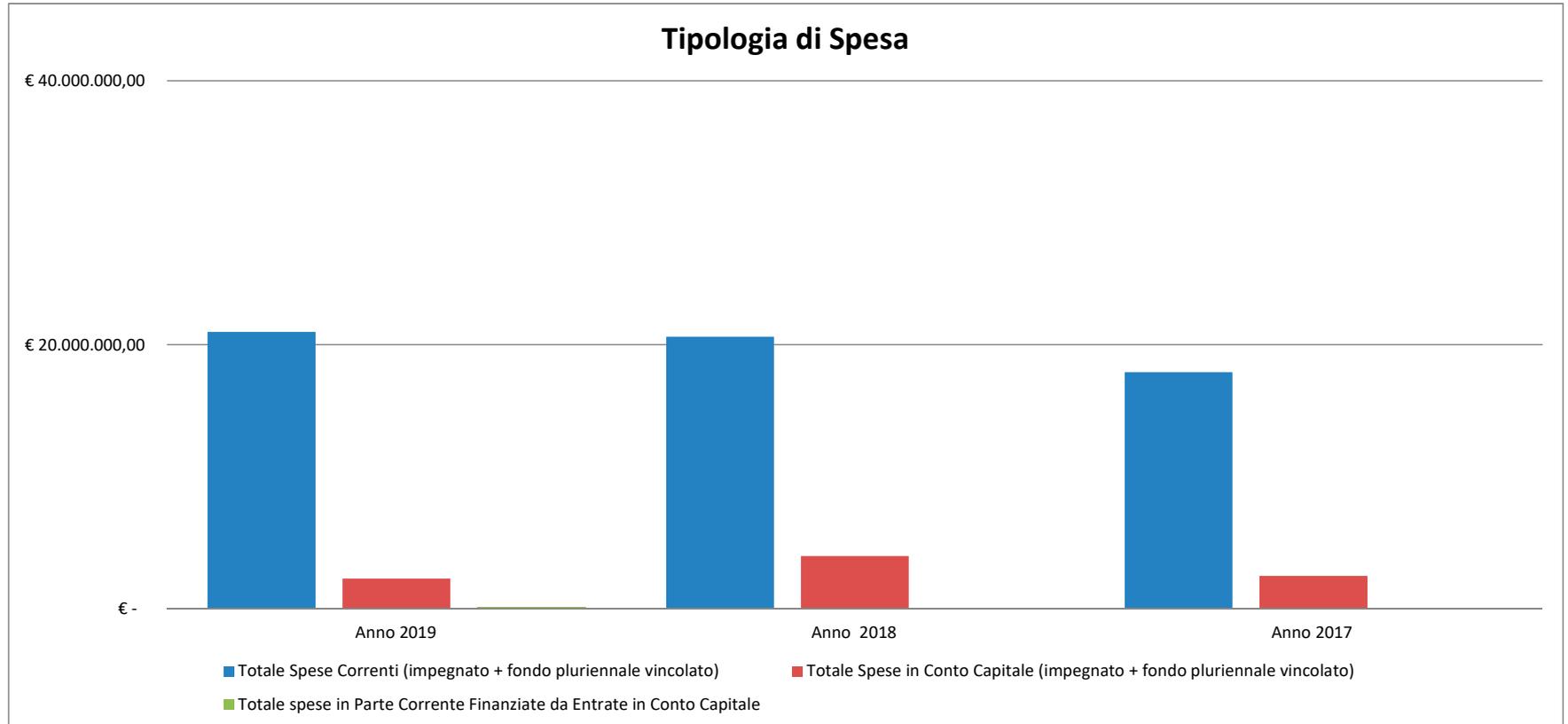
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04
 RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: SONDRIO

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 327.421,00	€ 272.373,23	€ 436.996,22
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 16.006,48	€ 43.956,89	€ 37.449,00
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 16.608,00	€ 2.272.187,50	€ 558.685,32
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati	non disponibile	non disponibile	non disponibile
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	non disponibile	non disponibile	non disponibile
<i>Scomputi</i>	non indicati	non indicati	non indicati
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 20.965.371,46	€ 20.605.537,86	€ 17.919.110,67
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 2.303.315,55	€ 4.005.174,53	€ 2.501.442,65
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	€ 127.000,00	non disponibile	non disponibile
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 327.421,00	€ 272.373,23	€ 436.996,22
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 2.317.376,29	€ 568.100,00	€ 741.900,00
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 4.116.197,40	€ 512.394,82	€ 388.528,38



ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

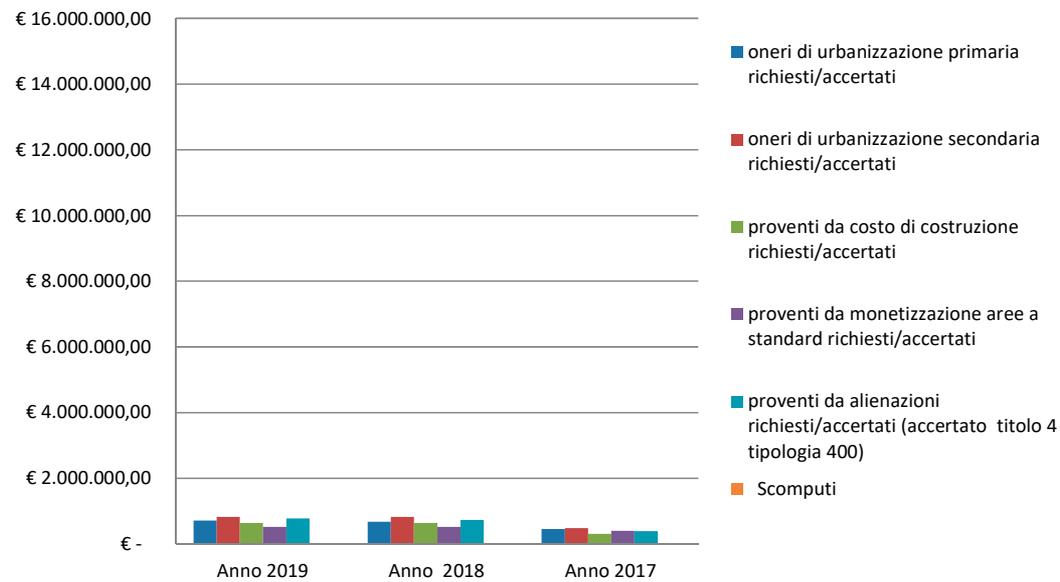
RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: SONDRIO



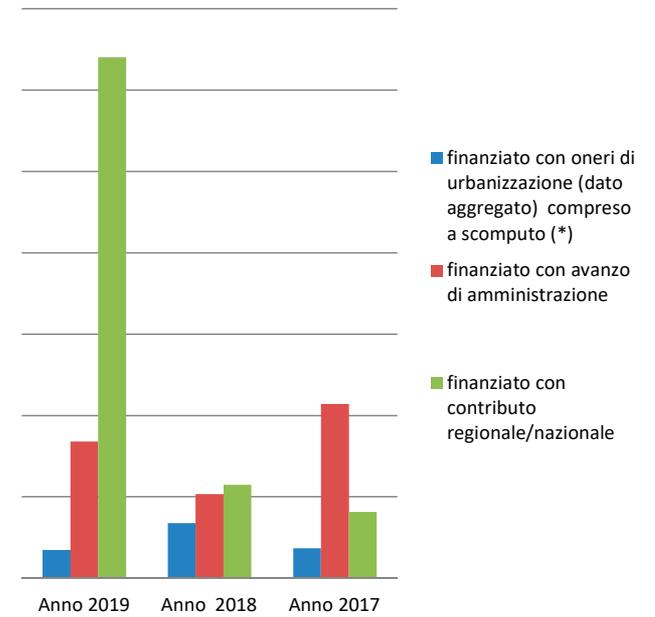
ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04
 RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: VARESE

Incassi Comunali	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
oneri di urbanizzazione primaria richiesti/accertati	€ 723.345,49	€ 684.606,51	€ 464.398,42
oneri di urbanizzazione secondaria richiesti/accertati	€ 829.850,10	€ 829.850,10	€ 485.356,06
proventi da costo di costruzione richiesti/accertati	€ 643.607,22	€ 643.607,22	€ 314.009,40
proventi da monetizzazione aree a standard richiesti/accertati	€ 525.484,78	€ 525.484,78	€ 408.873,32
proventi da alienazioni richiesti/accertati (<i>accertato titolo 4 tipologia 400</i>)	€ 776.828,81	€ 731.958,37	€ 394.669,21
<i>Scomputi</i>			
Incidenza della spesa corrente sulla voce degli oneri;	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
Totale Spese Correnti (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 82.227.294,53	€ 82.132.485,87	€ 82.722.523,57
Totale Spese in Conto Capitale (impegnato + fondo pluriennale vincolato)	€ 19.406.507,67	€ 7.496.654,99	€ 8.015.085,67
Totale spese in Parte Corrente Finanziate da Entrate in Conto Capitale	€ 975.765,21	€ 340.633,25	€ 702.358,68
Composizione della fonte di investimento sulle opere pubbliche	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
finanziato con oneri di urbanizzazione (dato aggregato) <i>compreso a scomputo (*)</i>	€ 677.360,63	€ 1.348.534,29	€ 737.422,90
finanziato con avanzo di amministrazione	€ 3.361.005,85	€ 2.067.982,16	€ 4.284.783,46
finanziato con contributo regionale/nazionale	€ 12.808.322,17	€ 2.297.153,72	€ 1.632.522,20

Entrate - Tipologie

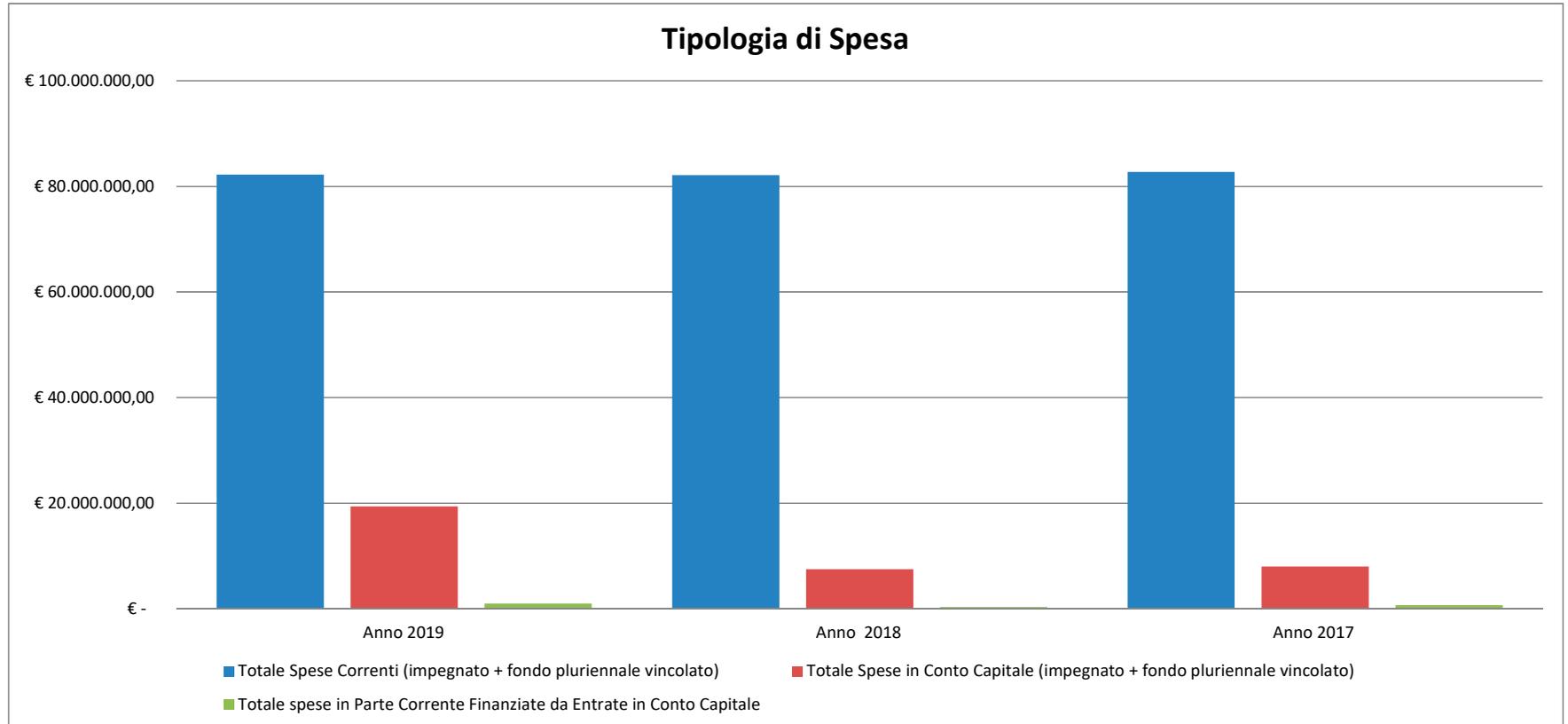


Spese - Conto Capitale



ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

RESTITUZIONE CON GLI ESEMPI DEI COMUNI CAPOLUOGO: VARESE



ANALISI DEGLI ASPETTI ECONOMICI DELLA LEGGE SUI BILANCI COMUNALI.04

Valutazioni

Così come richiamato nelle premesse i dati con i relativi grafici sono l'anticipazione di un'attività parallela all'interno Anci Lombardia in collaborazione con IFEL, volta a definire un osservatorio capace di sistematizzare questa raccolta dati e osservare l'andamento degli aspetti finanziari dei Comuni rispetto ai cicli economici e dall'impatto della normativa in materia di governo del territorio.

Questa attività futura dell'osservatorio sarà estesa ad un campione più ampio di amministrazioni comunale al fine di creare un modello statistico attendibile. Inoltre l'Osservatorio prevederà inoltre il coinvolgimento delle associazioni di categoria della filiera edilizia, delle camere di commercio e dei relativi centri studio.

L'ultimo capitolo di questo studio, relativo alla prima fase del monitoraggio della legge regionale 18/19, è rivolto ad introdurre degli approfondimenti su alcuni articoli della legge stessa, sui quali si propongono delle modifiche e delle integrazioni.

Abbiamo selezionato gli articoli più critici della legge, sui quali proponiamo le seguenti modifiche, secondo i criteri emersi nel confronto con i Comuni, che hanno evidenziato le criticità legate agli ambiti tecnico/procedurali, normo/procedimentali ed economici, così come espresso nei capitoli 03 e 04.

Inoltre abbiamo privilegiato quegli articoli che, a seguito delle proroghe introdotte con legge regionale n. 22 del 27/11/2020, non avranno un'incidenza diretta nell'azione amministrativa nell'immediato. A titolo di esempio citiamo l'art. 40 bis, la cui scadenza è stata prorogata al 30 aprile 2021.

Gli articoli nei quali Anci Lombardia chiede degli approfondimenti sui quali sviluppare, nei tempi stabiliti dalle proroghe e/o indipendenti dalle stesse, delle modifiche alla legge sono i seguenti:

- Art. 33: Regime giuridico degli interventi;
- Art. 40 bis: Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità;
- Capo IV: Contributo di costruzione.

Art.33 _ LR 12 |2005

Regime giuridico degli interventi

ANALISI PROPOSTE DI MODIFICA: ART. 33 L.R. 12/2005 (Regime giuridico degli interventi)

Con riferimento alle argomentazioni di cui all'art. 40 bis si dettaglia la criticità emersa nell'applicazione dell'estensione della SCIA sostitutiva del permesso di costruire ai casi della rigenerazione urbana così modificata dall'art. 7, comma 1, lettera a), legge reg. n. 20/20.

Comma 1 lettera d omissis 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 per gli interventi in deroga agli strumenti di pianificazione, ai fini della rigenerazione urbana, di cui agli articoli 40-bis e 40-ter; per gli interventi in deroga, di cui agli articoli 40-bis e 40-er, l'efficacia della SCIA di cui alla presente lettera è condizionata alla deliberazione del consiglio comunale prevista dall'articolo 40, in caso di deroga alle previsioni del PGT, e dall'articolo 40-ter, comma 3;

PRINCIPALI CRITICITA' RICONTRATE

Come già precedentemente indicato, stante il testo attuale della normativa potrebbe prevedere che la delibera di individuazione di cui all'art. 40 bis che attesta l'interesse pubblico relativamente all'individuazione di aree dismesse possa essere intesa quale deroga di cui all'art. 40 della legge reg. 12 /2005 , consentendo l'applicazione di una deroga generalizzata alla normativa vigente di PGT senza alcuna istruttoria tecnica o di opportunità in merito alla "consistenza" della deroga o delle deroghe stesse.

Si deve tenere conto inoltre che l'art. 40 consente oltre alla normativa di PGT le deroghe in materia di barriere architettoniche.

OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Si suggerisce che sia rafforzato il concetto: anche nel caso della SCIA alternativa al permesso di costruire il procedimento in deroga di cui all'art. 40 legge reg. 12/05 sia procedimento obbligatorio propedeutico alla SCIA stessa "ai fini della rigenerazione urbana". Ovvero che il consiglio comunale in quanto di propria competenza si esprima in modo puntuale in merito alle fattispecie per le quali viene chiesta deroga, anche quale responsabilità politica nei confronti della cittadinanza tutta e non lasciando i funzionari comunali nell'indeterminatezza della "deroga generalizzata".

Inoltre si rammenta che l'art. 40 prevede un'esplicita fase pubblicistica di cui al comma 7 (riferimento esplicito all'art. 7 della legge 241/90). Tale fase è definita per consentire che gli specifici gli aspetti oggetto di deroga siano noti ai terzi controinteressati e che questi possano partecipare al procedimento nelle modalità previste dalla legge.

Tale procedura non potrebbe essere assorbita nel procedimento di approvazione della delibera di individuazione di cui all'art. 40 bis nel caso in cui l'individuazione degli immobili non preveda inoltre il progetto di intervento con l'indicazione puntuale delle deroghe.

Art.40bis LR 12 |2005

Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità

ANALISI PROPOSTE DI MODIFICA: ART. 40 BIS L.R. 12/2005 (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

Nella fase di interlocuzione con i comuni le disposizioni dell'articolo sono state oggetto di numerose domande e diverse interpretazioni rispetto a vari aspetti applicativi.

Nel seguito sono sintetizzate le principali questioni, indicando puntualmente le criticità riscontrate e le ragioni delle possibili modifiche.

A prescindere dalla seguente disamina per punti, si evidenzia che l'insieme delle questioni emerse dovrebbe suggerire l'opportunità di una riscrittura complessiva dell'articolo, pur nel rispetto dell'originaria volontà del legislatore.

Comma 1 omissis La deliberazione di cui al comma 1 attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40.

ANALISI PROPOSTE DI MODIFICA: ART. 40 BIS L.R. 12/2005 (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**PRINCIPALI CRITICITA' RICONTRATE**

In diversi casi i comuni hanno interpretato che l'interesse pubblico al recupero dell'immobile, sancito dall'individuazione con delibera comunale, determini una condizione di per sé sufficiente per il rilascio "automatico" dell'eventuale Permesso di Costruire in deroga di cui all'art.40 della legge reg. 12/05. Ulteriormente tale interpretazione è stata estesa, in alcuni casi, anche agli immobili individuati come critici da parte della perizia giurata prodotta dai privati.

Interpretazioni, quelle sopra riportate, chiaramente in contrasto con le competenze attribuite ai comuni dal dettato costituzionale.

OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Si ritiene che debba essere chiarito che l'attestazione di interesse pubblico derivante dall'individuazione comunale sia semplicemente la precondizione "necessaria" per poter accedere al procedimento in deroga di cui all'art. 40 legge reg. 12/05. In assenza di tale attestazione, infatti, l'eventuale istanza di permesso di costruire in deroga dovrebbe considerarsi non procedibile, non rientrando tra le fattispecie previste dal comma 1 art. 40 legge reg. 12/05. Allo stesso modo dovrebbe essere chiarito che a valle della presentazione del permesso di costruire in deroga, il consiglio comunale mantiene tutte le sue competenze (facoltà di valutazione e decisione) in merito all'approvazione dello specifico intervento in deroga.

Situazione necessaria anche alla luce di quanto previsto dall'art. 33, comma 1, lettera d) della stessa legge reg. 12/05 in quanto " omissis" ai fini della rigenerazione urbana, di cui agli articoli 40-bis e 40-ter; per gli interventi in deroga, di cui agli articoli 40-bis e 40-ter, l'efficacia della SCIA di cui alla presente lettera è condizionata alla deliberazione del consiglio comunale prevista dall'articolo 40, in caso di deroga alle previsioni del PGT ... omissis " che può dare adito al fatto che la sola delibera di individuazione delle aree dismesse a sensi del art. 40 bis sia condizione per la deroga di cui all'art. 40 (segue dettaglio).

Comma 1 omissis Le disposizioni di cui al presente articolo omissis si applicano anche agli immobili ... omissis.... per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica.... omissis

ANALISI PROPOSTE DI MODIFICA: ART. 40 BIS L.R. 12/2005 (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**PRINCIPALI CRITICITA' RICONTRATE**

In diversi casi i comuni hanno interpretato che la presentazione della perizia asseverata prevista dalla legge debba ritenersi automaticamente accolta in forza di legge, non essendo richiamata una possibilità di istruttoria, per la sua valutazione, da parte del Comune.

Interpretazione, quella sopra riportata, non condivisibile. Ne deriverebbe, infatti, la possibilità dei privati di autodeterminare, sempre, le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio, a prescindere dalle indicazioni degli strumenti urbanistici comunali in materia di capacità insediativa. Peraltro, l'attestazione di pubblico interesse, condizione essenziale per poter eventualmente procedere in deroga, è di competenza esclusiva del consiglio comunale e non certo demandabile alla perizia asseverata e giurata di parte. Una diversa interpretazione sarebbe certamente in contrasto con le competenze attribuite ai comuni dal dettato costituzionale.

OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Si ritiene che debba essere chiarito che la perizia asseverata possa (o debba) essere assoggettata a procedimento istruttorio e a valutazione, eventualmente anche in fase di presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo agli interventi. Nel caso di procedimento in deroga, inoltre, dovrebbe essere ribadita la competenza esclusiva del consiglio comunale.

Combinato disposto comma 1 e comma 9 – perizia asseverata e intervento in via sostitutiva del Comune

comma 1 ...omissis..... Le disposizioni di cui al presente articolo omissis si applicano anche agli immobili ... omissis.... per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica.... omissis

comma 9 - Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.

ANALISI PROPOSTE DI MODIFICA: ART. 40 BIS L.R. 12/2005 (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**PRINCIPALI CRITICITA' RISCONTRATE**

Il combinato disposto dei commi 1 e 9 può portare all'interpretazione che l'intervento in via sostitutiva da parte del Comune (comma 9) diventi necessario anche laddove l'edificio sia stato dichiarato "critico" dalla perizia asseverata giurata del proprietario (comma 1). Con ricadute, nel caso, particolarmente pesanti per la programmazione finanziaria dei comuni. In fase di confronto con ANCI gli uffici regionali hanno fornito un'articolata interpretazione tesa a dirimere la questione, nel senso che i comuni non avrebbero, in questo caso, alcun obbligo di intervento in via sostitutiva.

Si ritiene tuttavia che tale interpretazione debba essere ufficializzata dalla Regione, con un adeguato livello di pubblicità e comunicazione ai comuni, stante l'indeterminazione del dettato normativo e per garantire certezza e omogeneità interpretativa. Anche al fine di evitare equivoci o pressioni nella fase di "aggiornamento" annuale della deliberazione di cui al comma 1, che potrebbero portare i comuni ad inserire anche gli immobili che siano stati oggetto di perizia nel periodo precedente.

OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Si ritiene opportuna una riscrittura del testo che, lasciando inalterata la volontà originaria del legislatore, chiarisca che gli obblighi in via sostitutiva (comma 9) sono riferiti unicamente agli immobili individuati in via esclusiva dal Comune e non anche a quelli dichiarati critici per il tramite della perizia asseverata di cui al comma 1.

comma 6. E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. A tal fine possono essere utilizzate anche le superfici situate al di fuori del lotto di intervento, nonché quelle destinate a giardino pensile, così come regolamentate dalla norma UNI 11235/2007.

ANALISI PROPOSTE DI MODIFICA: ART. 40 BIS L.R. 12/2005 (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)**PRINCIPALI CRITICITA' RISCONTRATE**

Quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 6 comporta un potenziale conflitto, o quantomeno una possibile equivoca applicazione, con il R.R. 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 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

In particolare ci si riferisce al comma 5 dell'art. 3 del RR, laddove è espressamente previsto che ... Le misure di invarianza idraulica e idrologica si applicano alla sola superficie del lotto interessata dall'intervento compor-tante una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione omissis.....

Il profilo di criticità, o quantomeno di dubbia interpretazione applicativa, deriva:

- da due disposizioni (comma 6 art.40 bis legge reg. 12/05 e RR 7/17) che perseguono evidentemente la stessa finalità (premierità per incentivare il drenaggio urbano sostenibile) ma che dettano disposizioni chiaramente contrapposte (possibilità di utilizzare superfici situate fuori dal lotto vs sola superficie del lotto interessata dall'intervento);

OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Rimuovere le criticità interpretative e applicative indicate, con possibile stralcio, tramite provvedimento normativo, dell'ultimo periodo del comma 6 art. 40 bis.

ANALISI PROPOSTE DI MODIFICA: ART. 40 BIS L.R. 12/2005 (Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità)

PRINCIPALI CRITICITA' RISCONTRATE

- dal considerare i giardini pensili al pari del suolo libero (in termini di capacità drenante e di permeabilità) a prescindere dalla prestazione e dal contributo che lo specifico tetto verde sarà in grado di dare per il rispetto del principio di invarianza idraulica (in termini di ritenzione e detenzione delle acque meteoriche). Ulteriore elemento di dubbio applicativo e di possibile contrasto con il RR deriverebbe, inoltre, dal poter considerare in via di principio anche la realizzazione di un tetto pensile fuori dal lotto di intervento.

Si evidenzia, peraltro, che nel caso in questione non sembra porsi il tema della prevalenza della fonte normativa rispetto a quella regolamentare, considerando che il RR 7/2017 trova il suo fondamento nell'articolo 58 bis della stessa legge reg. 12/05.

Capo IV

Contributo di costruzione

Revisione organica del regime economico del contributo di costruzione

Sulla base delle attività di confronto con i Comuni e con gli uffici regionali sono emerse una serie di criticità connesse al regime economico del contributo di costruzione, derivanti da una serie di modifiche introdotte dalla legge reg. 18/19 alla legge reg. 12/05.

Nel seguito sono puntualmente evidenziate le criticità emerse. Fermi restando gli obiettivi di modifica proposti per ogni singola questione, si segnala l'opportunità di procedere con una revisione complessiva e organica del regime economico del contributo di costruzione.

Regime economico del cambio di destinazione d'uso (combinato disposto abrogazione del comma 4 art.52 legge reg. 12/05 previgente e comma 2 art. 43, comma 1-ter art.51 e comma 3 art. 52 legge reg. 12/05)

comma 2 art. 43 legge reg. 12/05. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge. (non modificato dalla legge reg. 18/19)

comma 1-ter art.51 legge reg. 12/05. Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e-ter), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

comma 3 art. 52 legge reg. 12/05. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ex comma 4 art. 52 legge reg. 12/05 abrogato dalla legge reg. 18/19. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.

PRINCIPALI CRITICITA' RISCONTRATE

La criticità deriva dal principio sancito dal comma 2 dell'art. 43, cioè che i casi di esclusione o riduzione del contributo di costruzione devono essere espressamente previsti per legge.

Nella legge reg. 12/05 previgente, l'onerosità del cambio d'uso di edifici esistenti era normata dal comma 3 dell'art 52 e dal comma 12 dell'art.44, così come abrogato dalla legge reg. 18/19.

A seguito di tale abrogazione, il comma 3 dell'art. 52 legge reg. 12/05 resta l'unica previsione normativa che disciplina l'onerosità del cambio d'uso, relativo però solamente alla fattispecie del cambio d'uso che intervenga nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori. Nulla è detto invece, dalla legge reg. 12/05 modificata dalla legge reg. 18/19, sul mutamento d'uso che intervenga nel periodo successivo.

Sul punto si ritiene significativo il richiamo al nuovo comma 1 ter dell'art.51 legge reg. 12/05 introdotto dalla legge reg. 18/19, che in effetti prevede espressamente alcuni casi di gratuità per il cambio d'uso (quelli verso attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio). Con ciò avvalorando il fatto che per tutti gli altri casi non specificatamente citati, il cambio d'uso debba intendersi oneroso restandone però indeterminato il quantum.

OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Si ritiene necessario, anche ai fini dell'operatività e la tutela dei funzionari comunali e della certezza degli operatori, riempire il vuoto normativo derivato dall'abrogazione dell'ex comma 12 art. 44 legge reg. 12/05 da parte della legge reg. 18/19.

Comma 8 art. 44 legge reg. 12/05 – Assenza di relazione tra entità degli oneri di urbanizzazione ed entità degli interventi di ristrutturazione edilizia

comma 8 art. 44 legge reg. 12/05. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

PRINCIPALI CRITICITA' RICONTRATE

A seguito dell'abrogazione dei previgenti commi 8 e 9 dell'art. 44 della legge reg. 12/05 e con l'introduzione del nuovo comma 8 dell'art. 44, gli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono commisurati unicamente alla volumetria o alla superficie (dell'unità immobiliare – ndr) interessate dall'intervento senza più possibilità di ricorrere (in alternativa) ad un conteggio rapportato all'entità degli interventi (come invece ammesso dalla precedente formulazione dei commi 8 e 9 abrogati³). Ciò determina pesanti criticità (in termini di aggravio economico) per gli interventi di ristrutturazione edilizia minuta (laddove il costo di intervento non è rapportato alla dimensione dell'edificio) o anche per tutti i piccoli procedimenti in sanatoria connessi a compravendite di immobili o a meccanismi fiscali incentivanti (vedasi il c.d. bonus 110% recentemente introdotto dalla normativa nazionale).

Si ritiene che tale criticità sia particolarmente negativa, incidendo in modo diretto non tanto sui processi di valorizzazione immobiliare sottesi ai più ampi interventi di ristrutturazione edilizia o più in genere di Rigenerazione urbana, quanto invece sul patrimonio minuto detenuto da famiglie e cittadini.

OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Si ritiene opportuno reintrodurre un principio di correlazione tra l'entità degli oneri di urbanizzazione da versare e l'entità degli interventi di ristrutturazione da eseguire, anche quale alternativa a quanto disposto dal nuovo comma 8 dell'art. 44 legge reg. 12/05.

³ testo dei commi 8 e 9 previgenti, abrogati dalla l.r. 18/19

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

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

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

comma 6 art. 48 legge reg. 12/05 – Formulazione potenzialmente equivoca in merito all'individuazione del costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia

Art. 48. (Costo di costruzione) legge reg. 12/05

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.
 2. Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.
 3. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
 4. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale.
 5. Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.
 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 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.
- omissis.....

PRINCIPALI CRITICITA' RICONTRATE

La formulazione del comma 6 può apparire contraddittoria ed equivoca nel caso di significative ristrutturazioni residenziali, laddove il costo di costruzione non potrà comunque superare il 50% di quello calcolato a nuovo sulla base del valore approvato dalla Giunta Regionale (e aggiornato dai comuni). In questi casi l'assunto che il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi è del tutto irrilevante e potrebbe portare ad equivoci interpretativi.

OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Si ritiene opportuno riformulare l'articolo distinguendo le opzioni disponibili per le ristrutturazioni residenziali rispetto a quelle che interessano edifici con altra destinazione.

lett a) e b) comma 2 sexies art. 43 legge reg. 12/05 - Attività industriali e artigianali - non assoggettamento agli incrementi di onerosità in caso di consumo di suolo agricolo nello stato di fatto

lett. a) e b) comma 2 sexies art. 43 legge reg. 12/05. 2-sexies.

E' prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, D.P.R 380/2001 così determinata:

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) omissis

ULTERIORI ELEMENTI DI RIFLESSIONE

Le lett. a) e b) del comma 2 sexies dell'art. 43 prevedono l'incremento del contributo sul costo di costruzione per tutti gli interventi che consumano suolo agricolo (diversamente modulati all'interno o all'esterno del tessuto consolidato). Ne deriva che non sono oggetto di alcuna maggiorazione le attività industriali o artigianali, che secondo il disposto del comma 1 dell'art 19 D.P.R. 380/01 non sono soggette al contributo sul costo di costruzione ma il c.d. smaltimento rifiuti⁴. Si ritiene opportuna una riflessione della Regione se quanto previsto dalla norma risponda alla reale volontà del legislatore.

⁴ Comma 1 art.19 D.P.R. 380/01:

“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva”.

comma 2 sexies art. 43 legge reg. 12/05 - Cumulabilità delle maggiorazioni percentuali nel caso di logistica che consuma suolo agricolo fuori dagli ambiti di rigenerazione

lett. c) comma 2 sexies art. 43 legge reg. 12/05. 2-sexies. E' prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, D.P.R. 380/2001 così determinata: omissis....

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

ULTERIORI ELEMENTI DI RIFLESSIONE

La lettura del comma 2 sexies dell'art. 43 potrebbe determinare in via interpretativa la cumulabilità degli incrementi nel caso di interventi di logistica che consumino suolo agricolo (lett. a) o b) a seconda che l'intervento si collochi all'interno o all'esterno del tessuto consolidato) fuori dagli ambiti di rigenerazione (lett. c).

Si ritiene opportuna una riflessione alla Regione se quanto sopra descritto risponda alla reale volontà del legislatore.

Quanto previsto alla lett. c) del comma 2 sexies dell'art.43 legge reg. 12/05 differenzia, per via indiretta, le attività di logistica e autotrasporto da quelle industriali. Per le attività di logistica e autotrasporto è infatti prevista la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione, non dovuto per le attività industriali e artigianali ai sensi del comma 1 dell'art. 19 D.P.R. 380/01. Questo aspetto non costituisce di per sé una criticità ma si ritiene opportuno, stante la potenziale disomogenea applicazione del regime di onerosità sedimentatosi nei diversi comuni (dove spesso la logistica è stata considerata al pari di un'attività industriale), evidenziare tale peculiarità ai comuni, magari anche all'interno di una eventuale revisione complessiva degli articoli della legge reg. 12/05 relativamente al regime economico del contributo di costruzione.

commi 2 bis e 2 sexies art. 43 legge reg. 12/05 – determinazione della percentuale di maggiorazione del costo di costruzione.

comma 2 bis art. 43 legge reg. 12/05. 2-bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

comma 2 sexies art. 43 legge reg. 12/05. 2-sexies. E' prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata:

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
- d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) 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.

ULTERIORI ELEMENTI DI RIFLESSIONE

Poiché, con riferimento all'art. 43, comma 2 bis, la D.G.R. n. 8757/2008 aveva previsto la semplice facoltà, e non l'obbligo, per i comuni di ridurre la percentuale di maggiorazione entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della delibera stessa, aggiungendo (al punto 1.2 n. 2) che "decorso il termine di tre mesi, sopra indicato, senza che l'amministrazione comunale si sia espressa mediante deliberazione consiliare, troverà comunque applicazione la maggiorazione prevista ex lege, da intendersi fissata nell'importo massimo individuato dal legislatore regionale, cioè il 5 %", occorre segnalare che la giurisprudenza del TAR Lombardia (sent. 2233/2020) ha ritenuto legittima l'applicazione in misura massima in assenza di determinazioni.

Sarebbe dunque opportuno un chiarimento da parte della Regione rispetto a un miglior coordinamento o riscrittura in un unico comma che ricomprenda entrambe le fattispecie.

Stampa:

La Serigrafica Arti Grafiche srl

Via Toscanelli, 26 - 20090 Buccinasco MI

Tel. 02.45708456 - info@laserigraficasrl.it

www.laserigraficasrl.it

ANCI Lombardia

Via Rovello, 2
20121 Milano (MI)

Tel. +39 - 02-726269601
Email: posta@anci.lombardia.it
Posta certificata: info@pec.anci.lombardia.it

EdilComune
<https://www.edilcomune.it/>

